Cam.
553
Z

Digitized by Google

Cam. 553 ⅔

Digitized by Google

# Reform des Hypotheken-Kredits.

---

## Bericht an die zehnte Versammlung

des

## volkswirthschaftlichen Kongresses

zu

## Breslau

am 31. August c. und folgenden Tagen

zu No. I. des Programms vom 6. Juni c.

Erstattet von

**C. Noepell,**

Mitglied der ständigen Deputation.

Bayerische Handelsbank

Berlin 1868.

Druck von F. W. Nietack, Neue Friedrichsstr. 34.

Digitized by Google

## Erſter Abſchnitt.

### Die Bewegung der letzten 33 Jahre
(1835 bis 1868).

Daß die Kreditnoth des Grundbeſitzes ſeit vielen Jahrzehnten in Preußen wie in Deutſchland auf der Tagesordnung ſteht, iſt Thatſache.

Die Geſchichte dieſer Bewegung läßt ſich behufs ihrer Ueberſicht nach fünf Hauptkapiteln ordnen und kurz darſtellen.

1. **Kapitel:** Die Bewegung in der Preußiſchen Geſetzgebung von 1835—1868 (Altländiſche Landſchafts-Pfandbriefsſyſteme. — Neue Grund-Kredit-Vereine).
2. **Kapitel:** Die Reform-Vorarbeiten bei den Preußiſchen Allgemeinen Landtagen ſeit 1851 und bei den Preußiſchen Behörden.
3. **Kapitel:** Die Bewegungen in der Preſſe (Broſchüren-Literatur).
4. **Kapitel:** Die Beſchlüſſe des erſten Kongreſſes Norddeutſcher Landwirthe, und
5. **Kapitel:** Die Verhandlungen vor der Enquête-Kommiſſion des Norddeutſchen Bundes.

Der

## Zweite Abſchnitt

dieſes Berichtes kann nur kritiſcher Natur ſein, um dem Kongreſſe Gelegenheit und Anleitung zur Durchſprechung

des zu Erzielenden und des Erreichbaren

zu bieten.

Den Stoff dafür liefern die Fragen:

über das Weſen des Grund-Kredits,

über die Mängel der Geſetzgebung und Verwaltung hinſichtlich des Grund-Kredits,

über das, was der Norddeutſche Bund, was der Preußiſche Staat zu thun hat (Normativ-Bedingungen),

die in beſtimmten Theſen eine zweckmäßige Behandlung und Löſung finden können.

Digitized by Google

## Erstes Kapitel.

# Die Preußische Gesetzgebung von 1835—1868

## A. Die landschaftlichen Institute

(Grundbesitzer-Genossenschaften).

### Die Zeit bis zum Jahre 1822.

Friedrich der Große hat nach dem siebenjährigen Kriege, der den Kredit der Rittergüter ruinirt hatte, die Gesammtheit der Rittergüter nach Provinzen als sogenannte Landschaften zu einer provinziellen Vereinigung, die in ihrer Gesammtheit für die einzelnen geldbedürftigen Mitglieder Grund-Kapitalien zu beschaffen und den Gläubigern gegenüber mit ihrem ganzen Grundbesitz die Bürgschaft für die Sicherheit des Geldes (sog. General-Garantie aller Güter, mögen sie mit Pfandbriefen belegt sein oder nicht, neben der Spezial-Hypothek des beliehenen Gutes) übernahm, im Wege der Gesetzgebung gebracht. Der Gesetzgeber ermächtigte die Landschaften zur Ausgabe von Werthpapieren auf ein bestimmtes Gut,*) sog. Pfandbriefen als vierprozentigen Papieren au porteur unkündbar Seitens des Inhabers; er gab ihnen gegen 2% Zinsen Kapital zur ersten Einrichtung (jeder 200,000 Thlr., die später geschenkt sind), er ertheilte ihnen Privilegien, z. B. Exemtion vom Konkursverfahren, eigenes Exekutionsrecht ohne prozessualisches Vorverfahren, priveligirte Sequestration; der Staat führte die Ober-Aufsicht durch einen Königl. Kommissar; der Schuldner zahlte 4% zu den Zinsen und ¼% auf Verwaltungskosten. Eine planmäßige Amortisation wurde nicht beliebt.**)

*) Die erste Trennung der Real-Obligation von der Civil-Obligation mit accessorischer Hypothek.

**) Siehe die Geschichte ꝛc. in Rabe, Darstellung des Wesens der Pfandbriefe in den Preuß. Staaten, 2 Bände, Halle und Berlin 1818; die Zwecke der ritterschaftlichen Kredit-Verbindung waren: 1. die zum Ausleihen bereit liegenden großen oder kleinen Ka-



Digitized by Google

Die schlesische Landschaft, mit der begonnen wurde (9. Juli 1770), fand für ihre Pfandbriefe Liebhaberei in der Kapitalswelt und es wurden dann decretirt und eingerichtet: die Landschaften in der Kur- und Neumark (14. Juni 1777 und 2. April 1784), in Pommern (13. März 1781), in Westpreußen (19. April 1787), in Ostpreußen (16. Februar 1788, 12. Februar 1800 und 24. Dezember 1808 ausgedehnt auf alle Köllmische und andere nicht adelichen Güter, die nicht weniger als 500 Thaler geschätzt sind, und doch hat diese Ausdehnung erst 1849 thatsächlich und nur allmählig begonnen, aber nie Verluste gebracht).

Jede Landschaft erhielt ihre besonderen Taxprinzipien nach ihren eigenthümlichen Verhältnissen.

Alle, bis auf Ostpreußen, das bis zwei Drittel des Taxwerthes gehen kann, dürfen nur auf Höhe der ersten Hälfte des Taxwerths Pfandbrief-Anlehen geben.

Die Bewegung dieser Landschafts-Institute stellt der Aufsatz von Braemer: Die Grund-Kredit-Institute in Preußen, in der Zeitschrift des Preußischen statistischen Büreaus, 7. Jahrg. 1867 S. 220 seq. in den beigefügten Tabellen dar.

Im Jahre 1821 war die Höhe der Pfandbriefsschuld der fünf Institute . . . . . 76,361,585 Thaler, nämlich:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ostpreußen | 10,866,750 | für ein Landschaftsgebiet von | 680 | Q.-Meilen | |
| Westpreußen | 10,541,400 | „ „ „ | „ 589 | „ | |
| Pommern | 11,220,950 | „ „ „ | „ 435 | „ | |
| Kur- u. Neumark | 6,926,700 | „ „ „ | „ 713 | „ | |
| Schlesien | 36,805,785 | „ „ „ | „ 749 | „ | |
| alle verzinslich à 4 % | | | für Sa. 3166 | Q.-Meilen | |

d. h. ca. 24,120 Thlr. pro Q.-Meile (geographische).

## Die Zeit von 1822—1835.

Bis gegen das Ende des Jahres 1821 kommen keine Acte der Gesetzgebung, welche den alten Standpunkt verändern, vor.

Im Jahre 1822 (15. Dezember 1821, Ges.-S. S. 218 seq.) erhält das Großherzogthum Posen eine landschaftliche Kredit-Ordnung, welche einen Verein, der in wesentlichen Punkten von den Hauptgrundsätzen der

pitalien auszumitteln, 2. solche den Gutsbesitzern, welche baares Geld bedürfen, ohne Dazwischenkunft eines Geldmäklers zu verschaffen, 3. für die Sicherheit der Kapitalien und der Zinsen davon ohne gerichtliche Weitläuftigkeit zu sorgen und 4. zu diesem Behufe Pfandbriefe auszugeben und in Cours zu bringen.

Digitized by Google

5 alten Landschaften abweicht, in's Leben ruft; solche abweichende Momente sind:

1. die General-Garantie bietet nicht mehr die Gesammtsumme aller Rittergüter, mögen sie bepfandbrieft sein oder nicht, sondern nur der Gesammtbesitz aller bei der Landschaft verpfändeten Güter;
2. Der Taxwerth, der bis zum Betrage der ersten Hälfte beleihbar ist, muß mindestens 5000 Thlr. betragen;
3. Nur innerhalb der ersten 5 Jahre ist der Beitritt zulässig und nach deren Verlauf das System geschlossen;
4. Der Schuldner zahlt 4 % für den Gläubiger und außer diesen und dem ¼ % zu den Verwaltungskosten noch 1 % auf Tilgung, so daß in 41 Jahren das Kapital amortisirt wird; die Tilgungs-Eingänge werden zur Einlösung der gekündigten Pfandbriefe (siehe 6) in erster Linie verwendet; aus dem Ueberschusse werden jährlich die Pfandbriefe, so lange sie unter dem Nennwerthe oder ihm gleich stehen, durch Ankauf besorgt; steigen sie über den Nennwerth, so erfolgt die Tilgung durch Verloosung, der Inhaber der zur Tilgung gelooften Pfandbriefe erhält sogar das Aufgeld nach dem Course, jedoch nur bis zur Höhe von 3 % (nie darüber) vergütet;
5. Die Pfandbriefe können, mit einziger Ausnahme derjenigen, welche durch das Loos zur planmäßigen Tilgung bestimmt sind, den Inhabern weder von der Landschaft noch von den einzelnen Gutsbesitzern gekündigt werden, doch muß der Inhaber, sobald, behufs Ablösung und Löschung, oder sonst, ein gesetzlicher Grund eintritt, seinen Pfandbrief gegen einen andern Posenschen Pfandbrief herausgeben;
6. Die Posenschen Pfandbriefe sind von Seiten des Inhabers aufkündbar, sobald das System (siehe ad 3. die 5 Jahre) geschlossen ist.

Wir sehen, daß das Gründungs-Comité ein großes Verständniß für das Verhältniß zwischen Darlehnsnehmer und Darlehnsgeber und für die Momente, die das Kapital anlocken, gehabt hat und daß der Gesetzgeber diesen neuen Prinzipien nicht hindernd in den Weg getreten ist.

Der Geldmarkt hat dies dauernd anerkannt und thatsächlich belohnt, denn die Posenschen Pfandbriefe standen immer höher als die der andern Institute; namentlich in der jetzigen gewachsenen Kreditnoth wurden Posensche Pfandbriefe notirt

à 4 % mit 103¼,
à 3½ % mit 97,

während 3½prozentige der übrigen Landschaften 13⅛—20 % niedriger standen.

Wir werden unten sehen, welchen weitern Einfluß auf diese Ver-



Digitized by Google

schiedenheit die spätern Gesetzgebungs- resp. Statuts- und Verwaltungsreformen für Posen und die andern Landschaften mitübten.

Für die obigen 5 alten Landschaften bringt die Gesetzgebung von 1821—1835 keine Reformen.

Im Jahre 1834 war die Höhe der Pfandbriefsschulden der 5 alten Institute nebst Posen . . . . . 100,244,238 Thaler, also von 1821 ab gewachsen um ca. 24 Mill. Thaler; nämlich:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ostpreußen | 11,238,300 Thlr., | Wachsthum von 1821 ab ca. | ½ Mill. |
| Westpreußen | 10,191,683 „ | Sinken „ „ „ „ | ⅓ „ |
| Posen | 12,458,150 „ | (bestand noch nicht 1821) | |
| Pommern | 14,800,975 „ | Wachsthum von 1821 ab ca. | 3½ „ |
| Kur- u. Neumark | 11,053,950 „ | „ „ „ „ „ | 4 „ |
| Schlesien | 40,501,180 „ | „ „ „ „ „ | 3½ „ |

und zwar jetzt für 3553 Quadratmeilen, d. h. 28,214 Thlr. pro geographische Quadratmeile (Steigerung ca. 2000 Thlr.)

## Die Zeit von 1835—1868.

Für die Zeit von 1835—1857 ist die Gesetzgebung der landschaftl. Kredit-Systeme so vielfach, wie von tief eingreifenden, theils nützlichen, theils schädlichen Einwirkungen auf den Grund-Kredit.

1. Allgemein allen Instituten ist in dieser Periode die sog. Convertirung, d. h. die Herabsetzung der Pfandbriefs-Zinsen, die der Pfandbriefs-Inhaber erhält, von 4 auf 3½ (resp. 3⅓ % bei Pfandbriefs-Appoints unter 100 Thlr.)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pommern | convertirte im Jahre | 1837—38 | |
| Ostpreußen | „ „ „ | 1837 | |
| Westpreußen | „ „ „ | 1838 | |
| Schlesien | „ „ „ | 1839 | |
| Kur- u. Neumark | „ „ „ | 1839 | (in 3½ u. 3 % Pfandbriefe) |

Posen führte 3½ prozentige Pfandbriefe im Jahre 1842 bei Ausdehnung des schon geschlossenen Systems auf die bisher noch nicht beigetretenen Güter ein.

2. Mehreren der alten Institute ist gemeinsam:

a. Die Rückkehr zu den 4 prozentigen Pfandbriefen, indem dem Gutsbesitzer unter gewissen Beschränkungen gestattet wurde, seine Pfandbriefe auf 4 % zinstragend ausfertigen zu lassen,

| | | |
|---|---|---|
| so Westpreußen | im Jahre | 1857, |
| Schlesien | „ „ | 1856, |
| Kur- u. Neumark | „ „ | 1858, |

Digitized by Google

Ostpreußen gestattet im Jahre 1865 5prozentige Pfandbriefe unter gewissen Bedingungen,

Posen desgleichen im Jahre 1866.

b. Die Abschaffung des Quittungs-Groschens (¼ — ⅙ % Beitrag zu den Verwaltungskosten) und die Herabsetzung des vom Pfandbriefsschuldner zu zahlenden Jahresbeitrages, so

Ostpreußen im Jahre 1843 (15/12) von 4½ % auf 4 %, mit Inaussichtnahme späterer Amortisation, indem vorweg das halbe Prozent über 4 % dem eigenthümlichen Fond, um ihn auf 800,000 Thlr. zu bringen, zufließenden Zinsen die Verwaltungskosten bestreiten soll;

Westpreußen im Jahre 1844 (13/12) desgleichen;

Pommern im Jahre 1848 (11/5) desgleichen und Erhöhung des bisherigen eigenthümlichen Fonds um 700,000 Thlr. aus dem erlassenen halben Prozent;

Ostpreußen ermäßigt im Jahre 1862 die 4 % auf 3½ %. Die Amortisation kommt nicht in Ausführung.

c. Die Revision der Taxprinzipien, so

Posen im Jahre 1840,
Pommern „ „ 1857,
Schlesien „ „ 1859.

d. Die Revision des bisherigen Reglements (Statuts), so

Pommern im Jahre 1857,
Westpreußen „ „ 1851,
Ostpreußen „ „ 1858.

e. Die Einführung von 4—5jährigen Zins-Coupons und von Talons an Stelle der Stich-Coupons.

f. Ausfertigung der Pfandbriefe ohne einen Gutsmann, d. h. ohne Bezeichnung des zur Spezial-Hypothek stehenden Grundstücks, so z. B. Westpreußen im Jahre 1864.

g. Ermäßigung der Kosten für Umfertigung verdorbener und nicht mehr börsengängiger Pfandbriefe auf Pauschalprozente (½—1 %).

h. Einrichtung von Neben-Kassen zur Hergabe kurzer Darlehne (bis ein Jahr) gegen Lombard (auf bewegliche Pfänder), so

Schlesien im Jahre 1848 mit Erweiterungen in 1856. Die Landschaft giebt 800,000 Thlr. aus ihrem eigenthümlichen Fond zum Betriebe, zum Zwecke der Beleihung von Produkten, Hypothekenforderungen, Pfandbriefen, Staatspapieren ꝛc.

i. Erweiterung der Beleihungsgrenzen, so

im Jahre 1858 Kur- u. Neumark bis ⅔ des Taxwerthes mit

Digitized by Google

4 % Zinsen und 1 % Amortisationsbeträge zur dauernden Ansammlung;

im Jahre 1867 Westpreußen bis zum 15fachen des Grundsteuer-Reinertrages;

im Jahre 1866 Ostpreußen, der Werth kann durch das 30fache des Grundsteuer-Reinertrages festgestellt werden.

Beleihung nach dem Erwerbswerthe bis zu $^5/_{16}$ resp. $^1/_3$ desselben.

(Schlesien siehe unten bei l.)

k. Ausdehnung der Aufnahmebefähigung der Grundstücke, so

im Jahre 1849 Ostpreußen auf Rustical-Grundstücke von 500 Thlr. Werth und mehr,

im Jahre 1849 Schlesien auf Rustical-Grundstücke von 1 Morgen und 20 Thlr. Minimalbeleihung ab,

im Jahre 1842 Posen, siehe unten Beil. Posen.

l. Gründung neuer Systeme, neben resp. mit den alten betrieben, in Schlesien, Posen, Westpreußen und Sachsen.

### aa. In Schlesien:

Selbstständiges Kredit-Institut neben der Landschaft.

Durch die Verordnung vom 8. Juni 1835 wurde **unter Garantie des Staates** das Königliche Kredit-Institut für Schlesien (ausgedehnt December 1835 auf die Oberlausitz) gegründet, es sollte hinter der alten Landschaft bis zwei Drittel (und ausnahmsweise darüber hinaus) Pfandbriefe Litt. B. à 4% dem Schuldner geben; dieser hat 5% Zinsen zu entrichten, davon dienen $^3/_4$% zur Amortisation; er steht in keinem persönlichen Schuldverhältniß gegen den Inhaber des Pfandbriefs (§. 11). Das Institut erhielt einen zinsfreien Vorschuß, das Privilegium, daß ihm statt der Bank, von den Gerichts- und Pupillen-Behörden alle baaren Gelder und Bank-Activa zur darlehnsweisen Benutzung übergeben werden sollten, ferner Depositalfähigkeit, endlich Stempel-, Sportel- und Porto-Freiheit, volles Exekutionsrecht ohne prozessualisches Verfahren; es kann Nebengeschäfte auf Bürgschaft und Pfand treiben.

Veränderungen bringen die folgenden Jahre dahin:

Im Jahre 1843 und 1845 wurde der Zinsfuß der Pfandbriefe auf 3½% ermäßigt, der Schuldner zahlt nach wie vor 5%; es fließen aber 1¼% zur Amortisation, die jährlich zum Pari-Course erfolgen soll.

Im Jahre 1847 wird gestattet, die Pfandbriefe Litt. B. selbst hinter Privat-Hypotheken zu bewilligen.

Digitized by Google

Im Jahre 1850 wird das Institut geschlossen, so daß nun Pfandbrief-Emissionen Litt. B. aufhören. Das Privilegium in Betreff der gerichtlichen Gelder, von dem gesagt wird, es sei nicht zur Anwendung gekommen, wird aufgehoben.

Zu registriren ist noch, daß das Institut keine Verpflichtung hat, überhaupt oder einen gewissen Betrag auf ein Gut zu bewilligen.

Ferner in Schlesien in Verbindung mit der alten Landschaft:

Im Jahre 1858 wurde, um zeitweise einen außerordentlichen landschaftlichen Kredit über den nach der bisherigen Gesetzgebung nur bis zur Hälfte des Gutswerths zulässig gewesenen Kredit auf das vierte Sechstel der Taxwerthe der incorporirten Güter zu eröffnen, die Gewährung von schlesischen unkündbaren Pfandbriefen Litt. C. innerhalb der nächsten 6 Jahre, angeordnet.

Der Darlehnsnehmer zahlt 5½% und 1/12% Quittungsgroschen; der Pfandbriefinhaber erhält 4%, ¼% dient zur Ansammlung des Sicherheitsfonds und 1¼% zur Amortisation; für diese Amortisationsbeiträge werden Pfandbriefe Litt. C. durch Kündigung beschafft und angesammelt resp. zinsbar belegt, bis das Darlehn in 34 Jahren getilgt ist.

Dem Gläubiger haften für seine Befriedigung der Sicherheitsfond eventuell die Hypothekenforderungen der bewilligten Darlehne event. der eigenthümliche Fond der schlesischen Landschaft.

Endlich in Schlesien:

Das Kredit-Institut für die Ober- und Nieder-Lausitz.

Die Stände des Königl. Preuß. Markgrafenthums Ober-Lausitz und Nieder-Lausitz haben im Jahre 1865 unter ihrer Verwaltung und Oberaufsicht des Staates ein gemeinsames Kredit-Institut mittelst Emission von unkündbaren Pfandbriefen zu 3, 3½ und 4% gegründet, der Schuldner zahlt neben den Zinsen ⅔% zur Deckung der Kosten, Bildung des Reservefonds und zur Amortisation, deren Bestände in Pfandbriefen des Instituts durch Börsen-Ankauf zum Course oder durch Auslooſung zum Nennwerthe angelegt werden.

Zum Verband können gehören sowohl **ländliche** wie **städtische** Grundstücke von wenigstens 100 Thlr. Werth. Der Werth der ländlichen Grundstücke ist das 25fache des Grundsteuer-Reinertrages, bei städtischen die Feuerversicherungssumme; die Beleihungsgrenze geht bei ländlichen bis 9/10, bei städtischen bis ⅓.

Schlesien hat außerdem eine ständische Darlehnskasse für die Provinz Schlesien in Breslau (Statut vom 5. Dezbr. 1854) selbige hat den Zweck, Darlehne zu gewähren zur Wiederherstellung des im Jahre 1854 von der Ueberschwemmung betroffenen Grundbesitzes, zur Förderung

Digitized by Google

der Herstellung normaler Schutzdeiche, Darlehne an Kreiskorporationen oder Gemeinden, welche die zur Beseitigung eines in Folge der ungünstigen Naturereignisse des Jahres 1854 etwa eintretenden Nothstandes erforderlichen Mittel zu beschaffen außer Stande sind.

Die Kasse ist ein Provinzial-Institut, ausgestattet mit 500,000 Thlr. aus Provinzialfonds, unter Garantie der Provinz; sie emittirt Provinzial-Obligationen oder Provinzial-Darlehnskassenscheine als unkündbare Inhaberpapiere à 4½ %, sie giebt baar Geld gegen die Rückerstattung in Abschlagszahlungen innerhalb 6 Jahren.

Nach dem Gesetz vom 28. März 1859 ist die Tilgungsperiode um 12 Jahre verlängert.

**bb. Posen:**

Selbstständiges Kredit-Institut neben der Posener Landschaft.

In der Provinz Posen trat ein Verein von Grundbesitzern unter dem Namen: Neuer Kredit-Verein für die Provinz Posen Behufs Vermittelung des Realkredits für ihre Besitzungen, im Jahre 1857 zusammen, sein Statut ist am 13. Mai 1857 landesherrlich genehmigt, der Verein hat die Rechte einer moralischen Person und das Privilegium, verzinsbare Inhaber-Papiere (Posener Kreditscheine) zu emittiren.

Das zu beleihende Gut muß mindestens 5000 Thlr. taxirt sein, der Beitritt ist innerhalb zehn Jahre anzumelden, nach Ablauf von 10 Jahren dürfen Creditscheine nicht mehr ausgefertigt werden, der Gläubiger erhält 4 prozentige, von ihm unkündbare Pfandbriefe; der Darlehnsnehmer zahlt ein Eintrittsgeld, jährlich 5 %, von dem fünften Prozent dient eine Hälfte für die Verwaltungskosten, die andere zur Amortisation, nachdem daraus ein Reservefonds von 10 % des Gesammtbetrages der ausgefertigten Kreditscheine erzielt ist; sobald der Amortisationsfond beginnt, so wird halbjährlich amortisirt, die zu kündigenden Kreditscheine werden durch das Loos ermittelt und zum Pari-Course baar dem Inhaber bezahlt und dann dem öffentlichen Verkehr entzogen.

Die Organe des Vereins sind eine Direction, ein engererer Ausschuß von 10 Mitgliedern zur Controle und die General-Versammlung von 27 Mitgliedern zur Wahrnehmung aller Gesammt-Interessen. Die oberste Aufsicht übt der Minister des Innern resp. sein Kommissarius; den Direktor ernennt Sr. Majestät der König; die Räthe und den Sydicus der Direction, der Minister des Innern.

Das in diesem Grund-Kredit-Vereine zum erstenmal in Anwendung gekommene System ist wesentlich verschieden von dem der alten Landschaften, weil

1. nicht mehr die Klassen des Gutsbesitzes geschieden werden,

Digitized by Google

2. die sogenannte General-Garantie-Theorie (NB. eine leere Fiction) verlassen ist, die Staats-Garantie (siehe Schlesien bei l.), die Privilegien der Selbst-Exekution u. s. w. die Depositalfähigkeit werden ferne gehalten; für die Sicherheit der Kreditscheine und aller aus denselben entspringenden Rechte ist der Gesammtverein zwar verhaftet, jedoch nur (analog der Actien-Gesellschaft) der Art:

   daß, soweit die Befriedigung aus dem Reservefonds nicht sofort herbeigeführt werden kann, der Gläubiger befugt ist, in der Höhe der ihm zustehenden Forderung aus den dem Vereine gehörigen Hypotheken-Activis sich diejenigen, welche er auswählt, richterlich mit den Rechten eines Cessionars (zu den bestehenden Rechten des Vereins) überweisen zu lassen.

3. Neue Taxgrundsätze nach dem Systeme der Grund-Taxen mit festen Kapitalsätzen die pro Morgen der verschiedenen Bodengattungen u. s. w. normirt sind.

Der neue Posener Kredit-Verein erhält im Jahre 1858 den Namen:

„Neuer landschaftlicher Kredit-Verein für die Provinz Posen,"

seine Creditscheine werden in Pfandbriefe umgetauscht, seine Wirksamkeit wird im Jahre 1859 und dann 1866 durch ein zweites, landesherrlich bestätigtes Regulativ erweitert. Das ursprüngliche Band der 10jährigen Frist wird aufgehoben, der Darlehnsnehmer muß beim Empfange 2 % und durch die ersten vier Jahre jährlich ½ % zum Reservefond baar einzahlen; die neuen Schuldner bilden eine besondere Gesellschaft mit Pfandbriefen Litt. B.

Die Amortisation erfolgt nach Jahresgesellschaften, in den Amortisationsfonds fließt gleich die eine Hälfte des fünften Prozents, die Taxordnung ist eine neue.

### Noch bb. Posen:

Veränderung der alten Posener Landschaft.

Die im Jahre 1822 ins Leben getretene Posener Landschaft, deren System des 10jährigen Offenstehens und der Amortisation wesentlich von den Systemen der alten 5 Landschaften abweicht, wie wir oben zeigten, erhielt eine Erweiterung im Jahre 1842:

Ein neuer Beitritt wird auf neue 5 Jahre gestattet, die neu emittirten Pfandbriefe zahlen nur 3½ % dem Inhaber; der Darlehnsnehmer entrichtet 5¾ % und für die nächsten 16 Jahre läßt er ⅛ % = 2 % zum alten eigenthümlichen Fond vom Anlehen abziehen; seine Amortisation beträgt 1½ % jährlich, sie dauert 35 Jahre, für die Tilgungsbeiträge

Digitized by Google

werden 3½prozentige Pfandbriefe jährlich ausgelooſt und die ausgelooſten zum Nennwerthe baar bezahlt.

Ein Geſetz vom Jahre 1864 regelt das Verfahren bei Aufkündigung und Einlöſung der 4 und 3½prozentigen Pfandbriefe.

### cc. Weſtpreußen:

Die neue Weſtpreußiſche Landſchaft.

Auf Anregung und Mitwirkung des Berichterſtatters und ſeiner Freunde traten diejenigen Weſtpreußiſchen ländlichen Grundbeſitzer, die von der Weſtpreußiſchen Landſchaft ausgeſchloſſen waren, zu einem Grund-Kredit-Verein nach dem Syſtem des Poſener Kredit-Vereins zuſammen, ſie konnten aber nicht anders dem Verein die landesherrliche Genehmigung beſchaffen und ihn in Wirkſamkeit treten laſſen, als daß ſie die Regierungs-Bedingungen, die das Statut nach dem alten Syſteme modificirten und die Uebertragung der Leitung an die General-Direktion der alten Weſtpreußiſchen Landſchaft vorbehaltlich des Rechts der ſpätern Kündigung verlangten, ſich fügten. So iſt dieſer auf Selbſthülfe gegründete Verein zur Zeit von der alten Landſchaft bevormundet und, wie man meint, deshalb viel ſchwächer, als möglich, entwickelt.

Der Verein beleiht Grundſtücke von 1500 Thlr. Werth an, Pfandbriefe werden nach Wahl zu 4 oder 4½ % ausgefertigt, der Schuldner zahlt 5 reſp. 5½ %, ſo daß ¼ % zu den Verwaltungskoſten und ¾ % zum Tilgungsfonds fließen. Die Taxgrundſätze weichen von denen der alten Landſchaft ab, ſie haben das modificirte Syſtem des Poſener Kredit-Vereins.

Im Mai 1867 hatte dieſer Verein emittirt 1,002,290 Thlr. vierprozentige und 1,447,880 Thlr. 4½ prozentige Pfandbriefe, ſein Tilgungsfond betrug 15,940 Thlr. und der Sicherheitsfond 42,525 Thlr.

### dd. Sachſen:

Der landſchaftliche Kredit-Verband in der Provinz Sachſen.

Die Provinz Sachſen erhielt erſt im Jahre 1864 einen Grund-Kredit-Verband (nach dem Syſtem des neuen Poſener), für alle Grundſtücke die nach dem Grundſteuergeſetze vom 21. Mai 1861, mindeſtens 50 Thlr. Reinertrag gewähren. Die Pfandbriefe ſind 4prozentig, zur Amortiſation werden ¾ % entrichtet; die Amortiſationsbeſtände werden zum Ankauf von Pfandbriefen nach dem Courswerthe oder zur Einlöſung mit dem Nennwerthe nach Kündigung verwendet.

Die Feſtſtellung des Werths der zu beleihenden Grundſtücke iſt ſehr einfach, ſie erfolgt nach den Ermittelungen, welche zufolge des Geſetzes vom 21. Mai 1861, betreffend

Digitized by Google

die anderweitige Regelung der Grundstücke, erfolgt ist; der Werth darf nicht über den 30 fachen Betrag des wirklich ermittelten Reinertrages angenommen werden; die Beleihungsgrenze geht bis drei Fünftel (ursprünglich nur bis ½, erweitert durch das Gesetz vom 2. August 1867).

Wie verlautet, entwickelt sich das Institut sehr wenig, es soll noch nicht 1 Million Pfandbriefe emittirt haben, sehr natürlich, da die 4 prozentigen Pfandbriefe, die mangelhafte Amortisation nichts Anlockendes für den Kapitalisten haben und der Darlehnsnehmer zu viel am Course verliert.

Ueber die Wirksamkeit aller dieser Pfandbrief-Institute in den Jahren 1835 — 1865 geben die in der erwähnten Zeitschrift enthaltenen Tabellen Aufschluß, wir entnehmen ihnen Folgendes:

Schloß im Jahre 1834 die Höhe der Pfandbriefsschulden der 5 alten Institute nebst der (alten) Posener Landschaft mit 100,244,238 Thaler ab, so beträgt sie im Jahre 1865 für alle 172,794,373 Thlr. also ist die Steigerung ca. 72½ Millionen Thaler, es hatten im Jahre 1865

| nämlich: | | à 4 % | à 3½ % | à 4½ % |
|---|---|---|---|---|
| Ostpreußen | 19,084,075 | 7,898,025 | 11,186,050 | — |
| Westpreußen | | | | |
| adlige L. | 20,489,278 | 6,603,650 | 13,885,628 | — |
| neue L. | 875,950 | 637,790 | — | 238,160 |
| Summa | 21,365,228 | 7,241,440 | 13,885,628 | 238,160 |
| Posen | | | | |
| adlige L. | 17,678,180 | 7,804,800 | 9,873,380 | — |
| neue L. | 15,750,010 | — | 15,750,010 | — |
| Summa | 33,428,190 | 7,804,800 | 25,623,390 | — |
| Pommern | 25,039,400 | 8,856,025 | 16,183,375 | (theilweise à 3⅓ %) |
| Kur- u. Neumark | 17,180,450 | 3,866,500 | 12,818,950 | à 3½ % |
| Schlesien | | | 495,000 | à 3 % |
| alte Landsch. | 56,198,030 | 14,907,200 | 41,290,830 | — |
| Kgl. Kredit-Institut (1859 geschlossen) mit 4,476,103 à 4 % 3,732,449 à 3½ % 743,654 | | | | |
| Ober- u. Niederlausitz | ? | | | |
| Sachsen | 0,499,000 | 0,499,000 | — | — |

Auf die geographische Meile kommen ca. 45,470 Thlr. Pfandbriefsschulden.

Nehmen wir aber den Flächeninhalt, den die Feststellung der Grund-

Digitized by Google

steuer als steuerpflichtigen ermittelt hat (siehe die amtliche Nachweisung nach Regierungsbezirken und Provinzen), so vertheilen sich die ca. 172⅘ Mill. Landschafts-Pfandbriefsschulden auf steuerpflichtige Liegenschaften in den 6 alten Provinzen, wie folgt:

per 348,623 solcher Q.-Meilen — per 75,183,600 solcher preuß. Morgen
mit ca. 495,000 Thlr. mit ca. 2⅓ Thlr.

Diese Periode läßt sich an der Hand der Engel'schen Tabellen und namentlich der Tabelle der Coursbewegungen, dahin charakterisiren:

Bis Anfang der 40er Jahre haben die 4prozentigen Pfandbriefe einen Cours über pari, die 3½prozentigen sehr nahe an pari, auch darüber. Mit der Convertirung von 4 % auf 3½ % beginnt das erhebliche Fallen; nur die alten Posener halten sich wegen der jährlichen pari Amortisation viel höher und fester. Bei der Gründung des Kredit-Instituts für Schlesien veranlaßte die Staats-Regierung eine Revision der Verfassung und Verwaltung des landschaftlichen Kredit-Instituts der Provinz und es wurden folgende Mängel festgestellt:

1. daß die Beleihung nur bis zur Hälfte des Werths bei den veränderten Besitz- und Verkehrs-Verhältnissen um so weniger ausreichend sei, als die Taxprinzipien so veraltet, wie nicht mehr passend seien,
2. daß der schwerfällige Geschäftsgang des landschaftlichen Instituts eine schnelle Hülfe unmöglich mache,
3. daß die Bestimmung, wonach die Landschaft jedem zum Verbande gehörenden Grundbesitzer Pfandbriefe in der reglementsmäßigen Höhe gewähren müsse, das Schuldenmachen erleichtere und den Güterhandel befördere (??)
4. daß die Pfandbrief-Schuld bei dem Mangel einer planmäßigen Amortisation verewigt und dadurch dem Kredit der Schuldner geschadet werde (!!)
5. daß die bedeutenden Vorrechte der Landschaft vor Privathypotheken, insbesondere das mit großer Kostspieligkeit und in ungeeigneter Weise ausgeübte Recht der Sequestration der Güter, in der Regel den Hypotheken-Gläubigern zum großen Nachtheile gereiche und somit auch hierdurch dem Kredit der Grundbesitzer geschadet werde. (!!)

Wie wenig die Zeit von 1835 bis jetzt die Erfahrungen zu 1, 2, 4, 5 (zu 3 ist theoretisch wie praktisch unrichtig und verfehlt) zu Reformen benutzt hat, wie man in kleinen Nebendingen besserte, wie man nur das Interesse der Grundbesitzer, das doch stets mit dem der Kapitalsgeber in Harmonie gebracht werden muß, zu fördern suchte und indirekt mehr schädigte als förderte, z. B. durch die Convertirung, liegt zu Tage.

Die Courstabellen lehren uns, daß die alten 4prozentig. Pfandbriefe

Digitized by Google

vor der Convertirung über pari ſtanden, daß ſie bald unter pari gingen, und ſich ſeit 10 Jahren bis jetzt um 88 % herum bewegen; daß die convertirten 3½prozentigen alten Pfandbriefe ſich um 75 % bewegen; daß die 4prozentigen alten Poſener ſich über pari (103 %) behauptet haben (eine Lehre für eine ſtarke Jahres-Amortiſation); ſelbſt die 3½prozentigen alten Poſener Pfandbriefe ſich um 95 % behaupten; die neuen 4prozentigen Poſener aber (deren Amortiſation nicht geſchickt angelegt iſt) nur um 85 % kurſiren.

Staatspapiere, für die doch kein Grundbeſitz einſteht, und die unter der Concurrenz ihrer Maſſen und anderer rentabler Papiere leiden, bewegten ſich dagegen zum ultimo des Jahres

| | 5 % | 4½ % | 4 % | 3½ % |
|---|---|---|---|---|
| 1866 | um 100 | 96¾ | 93 | 85 |
| 1867 | bis 103 | bis 97 | bis 89 | bis 81 |

und ähnlich per medio April 1866, 1867 und 1868.

## B. Die Hypotheken-Bank-Vereine.

Neben den im vorgehenden Kapitel dargeſtellten Grundbeſitzer-Genoſſenſchaften, welche den Zweck haben, dem ländlichen Grundbeſitz (Ober- und Niederlauſitz auch dem ſtädtiſchen) die erforderlichen fremden Kapitalien zu möglich vortheilhaften Bedingungen zu verſchaffen und ſie gegen Kündigungen zu ſchützen, ſind in neuerer Zeit Kredit-Vereine zur Beſchaffung von Darlehnen durch Geſellſchaften von Kapitalsgebern gebildet, die, wie jene Genoſſenſchaften in Preußen auch vor dem Königl. Preuß. Miniſterium des Innern reſſortiren und für die, wenn ſie Inhaber-Papiere emittiren wollen, nach dem Geſetze vom 17. Juni 1833 ein landesherrliches Privilegium erforderlich iſt und ſich innerhalb ſog. Normativ-Bedingungen (vom 23. Juni 1863 und 24. Februar 1864, welche namentlich die Beleihungs-Grenzen fixiren) conſtituiren müſſen.

Mit hypothekariſchen Darlehnen befaſſen ſich neben andern Bankgeſchäften: der A. Schaafhauſen'ſche Bank-Verein in Köln (1848), der Schleſiſche Bank-Verein (1856), die Preußiſche Hypotheken-, Kredit- und Bank-Anſtalt (Henckel) in Berlin (1862), die erſte Preußiſche Hypothen-Actien-Geſellſchaft (Hanſemann) in Berlin (1864), die Preußiſche Hypotheken-Actien-Bank zu Berlin (1863), die Preußiſche Hypotheken-Verſicherungs-Actien-Geſellſchaft (Huebner) in Berlin (1862), der Hypotheken-Kredit-Verein zu Leubus in Schleſien (1862), die Pommerſche Hypotheken-Actien-Bank in Köslin (1867), Poſener Real-Kredit-Bank. Sie vermitteln reſp. ſchießen vor Geld auf kündbare und unkündbare Hypotheken; ſie

Digitized by Google

emittiren theilweise Hypothekenbriefe auf den Inhaber, sie arbeiten aber auch für den Personal-Kredit des Grundbesitzes; im Jahre 1865 hatten sie ca. 7 Millionen Thaler auf Grund-Kredit beschafft.

Neben ihnen geben Sparkassen Geld auf Special-Hypothek, dieselben hatten im Jahre 1865 46,410,813 Thlr. so ausgeliehen

(auf ländliche Grundstücke 24,246,137 Thaler,
„ städtische „ 22,164,676 „ )

Daß auch die großen deutschen Feuer- und Lebensversicherungs-Gesellschaften einen Theil ihrer Fonds in Special-Hypotheken anlegen, ist bekannt; in welchem Betrage ist nicht veröffentlicht!

Im Laufe des Jahres 1867 hat man sich unter den städtischen Grundbesitzern lebhaft für Genossenschaften zur Vermittelung des städtischen Grund-Kredits interessirt.

Berlin will ein Pfandbriefamt, das 4½ prozentige Pfandbriefe als unkündbare Inhaber-Papiere emittirt, gründen; der Schuldner soll ¼ % zu den Verwaltungskosten und ¼ % zur Verstärkung des Reserve- resp. Amortisations-Fonds geben; die Feststellung des Werthes erfolgt nach dem Bauwerth und nach dem durchschnittlichen Jahres-Ertrag der letzten 10 Jahre; die Beleihungsgrenze geht (in der Regel) bis zur ersten Hälfte des Werths.

Der Verein hat die landesherrliche Genehmigung zu erwarten, sobald die zum Beitritte bereiten Grundstücke einen Feuerkassenwerth von 5 Millionen Thaler darstellen. Ob er mit 4½ prozentigen Pfandbriefen bei ½ % Amortisation, bei so engen Beleihungsgrenzen Hülfe dem Berliner Grundbesitz bringen wird, ist sehr fraglich.

In Danzig hat sich eine ähnliche Gesellschaft von Grundbesitzern auf Anregung und Betrieb des Berichterstatters, vorläufig nur für die Grundstücke in den 5 Städten Danzig, Elbing, Graudenz, Thorn und Marienwerder gebildet, ihr Statut ist mit dem Ministerio des Innern vereinbart und dürfte die landesherrliche Genehmigung erhalten, sobald sich eine Genossenschaft mit Grundbesitz zum Werthe von 1 Million Thaler vereinigt hat.

Dieser Danziger Hypotheken-Bank-Verein will Pfandbriefe à 5%, die unkündbar auf den Inhaber lauten, emittiren, der Schuldner soll neben den 5 % noch ¼ % zu den Verwaltungs-Kosten und ¾ % zur Amortisation (die in 42 Jahren die Schuld tilgen kann) zahlen; der Werth der Grundstücke wird durch das Mittel zwischen dem 500fachen der jährlichen Gebäudesteuer und der Materialien-Taxe dargelegt; die Beleihungsgrenze geht bis ⅔. Der Verein will eine Hypothekenbörse bilden; Umschlags-Termine einführen.

Digitized by Google

Diese Gesellschaft und deren Organe bilden nicht bloß die Grund-Kreditnehmer, sondern auch andere Gutsbesitzer, die keinen Kredit suchen und nehmen.

Aus der Literatur über die Kredit-Vereine und Hypotheken-Banken ist hervorzuheben: Der in der Faucherschen Vierteljahresschrift für Volkswirthschaft, Jahr 1864, 5. Band enthaltene Aufsatz von Eugen Richter:

In diesem Aufsatze: Die landschaftlichen Kredit-Vereine Preußens und die Hypotheken-Banken Frankreichs und Belgiens giebt der Verfasser neben einer geschickten Zusammenstellung der wesentlichen Bestimmungen beider Grund-Kredit-Genossenschaften, resp. der Aktien-Hypotheken-Banken eine Kritik, die in der Regel richtig ist. Verfasser ist Gegner der Zwangs-Amortisation (S. 58), wobei er übersieht, daß Hypotheken mit Amortisation eine Kreditform bilden, welche der meliorirenden Kapitalverwendung entspricht; sie amortisiren die Schuld, wie das aufgewandte Kapital sich durch die Erhöhung des Ertrages nicht nur verzinsen, sondern auch ersetzen muß, und durch diese Amortisation vermitteln sie einen Kreislauf der Kapitalien, der dem Grundbesitz immer neue Kapitalien zuführt, dafür aber auch verlangt, daß die aus den Beiträgen disponibel werdenden Kapitalpartikeln ebenso regelmäßig wieder abgeführt werden.

Eugen Richter schließt seinen Bericht mit der Ansicht: daß beide Arten von Grund-Kreditgesellschaften in der letzten Periode ihrer Entwickelung sich wesentlich näher gekommen sind und manche Verschiedenheit mehr in äußern Verhältnissen als in der Verschiedenheit der Zwecke und rechtlichen Grundformen ihren Grund haben; die Landschaften ihrer Verfassung nach niemals im Stande seien, jedem Grundkredit-Bedürfniß in der Weise, wie Hypotheken-Banken, entgegen zu kommen.

## Zweites Kapitel.

# Die Bewegung in den Vorarbeiten der preußischen Landtage seit 1851 und einzelner preußischer Behörden.

Um kurz zu sein, verbinden wir hier gleich mit einem kurzen Referat eine Kritik.

I. Der Bericht der Kommission der II. Kammer (des preußischen Abgeordneten-Hauses) vom 8. Mai 1851 Nr. 325, welche sich mit der

Digitized by Google

Untersuchung der zur Zeit bestehenden Grund-Kredit-Institute des Landes zu beschäftigen hatte und in seiner 2ten Abtheilung die Kreditverhältnisse der ländlichen Grundbesitzer behandelte.

Die Vorschläge gehen hier hauptsächlich dahin:

Schuldentilgungs- und Kredit-Kassen nach Bezirken unter solidarischer Verhaftung der Betheiligten zu gründen und durch Gesetz anzuordnen, daß kein dem Verbande beigetretener Grundbesitzer das Grundstück mit neuen Schulden belasten dürfe!!

Daß die Jetztzeit solche Vorschläge nicht acceptiren wird, bedarf keines Beweises.

II. Der Bericht einer ähnlichen Kommission des Abgeordnetenhauses vom 17. Mai 1852 (Nr. 315) enthält schon gesundere Ansichten und Vorschläge, indem er sich gegen jene Vorschläge vom 8. Mai 1851 erklärt, empfiehlt er die gesetzliche Regelung von Normativ-Bedingungen für die neu zu errichtenden Kreditverbände, er giebt manche praktische Winke für solche; darin aber greift er fehl, daß er die Staats-Bevormundung vermehrt; z. B. die Staatsregierung soll die Beleihungs-Taxen prüfen und festsetzen.

III. Im Februar 1858 überreichte der Abgeordnete Graf Pfeil (Neurode) dem preußischen Abgeordnetenhause einen Gesetz-Entwurf, betreffend ein Kredit-Institut für die Rustikal-Besitzer der sechs östlichen Provinzen nebst Regulativ für eine Hypotheken-Kasse (Nr. 39 Session 1858).

Der Antrag ist nicht zur Erörterung im Pleno gekommen; er leidet hauptsächlich an dem unglücklichen Vorschlage, daß der Staat die Verzinsung und die Kapital-Zahlung der zu emittirenden Rustikal-Pfandbriefe garantire.

IV. Im Jahre 1860—61 erschien die kleine Schrift: „Zur Reform des preußischen Hypothekenwesens" von Henschke (Berlin 1861, Möser), die sehr schätzbares juridisches Material enthält.

V. Im Jahre 1861 und 1862 wurde dem preußischen Abgeordnetenhause ein Antrag auf Reform des Hypothekenwesens und der Subhastations-Ordnung mit 2 betreffenden Gesetz-Entwürfen vom Verfasser dieses Berichts und seinen politischen Freunden überreicht (Drucksachen Session 1861 Nr. 57 und 1862 Nr. 17—18); beide verarbeiten die unten erwähnten Tribunalsrath Meyer'schen Vorschläge und formuliren die entsprechenden Reform-Gesetze.

Weder die Justiz-Kommission noch das Plenum des Hauses ist in die Prüfung eingetreten. Die Anträge sind bei der Abgeneigtheit des Justizministerii nicht erneuert. Die hauptsächlichsten Vorschläge der An-

Digitized by Google

tragsteller sind in der im Jahre 1868 emanirten Neuvorpommerschen Hypotheken-Ordnung in Anwendung gekommen.

VI. Es folgten bald die in vielen Beziehungen anerkennungswerthen Arbeiten des preußischen Ministeriums für die landwirthschaftlichen Angelegenheiten resp. des Landes-Oekonomie-Kollegii:

a. Der Bericht der Real-Kredit-Kommission des preuß. Landes-Oekonomie-Kollegii vom Oktober 1861 über den Real-Kredit in Preußen, der viele gute Bausteine liefert.

b. Im Juni 1863 erschien die ministerielle Denkschrift, betreffend die Revision der Hypotheken-Ordnung, welche enthält: einen Bericht über die Hypotheken-Einrichtungen des Großherzogthums Mecklenburg-Schwerin und den Entwurf eines Gesetzes, betreffend einige (?) Abänderungen der Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 und des Gesetzes vom 24. Mai 1853, welche schon das Prinzip der Real-Obligation annehmen und das des Accessorii fallen lassen.

c. Die Verhandlungen des Ausschusses des preußischen Landes-Oekonomie-Kollegii, betreffend die im Justizministerium ausgearbeiteten Entwürfe eines Gesetzes über das Hypothekenwesen und einer Hypotheken-Ordnung für Preußen, vom Juli — August 1864, die dahin abschließen:

daß die Vorlagen des Justizministerii als Grundlagen wesentlicher Verbesserungen des materiellen und formellen Hypothekenrechts anerkennen und die eingeleiteten Reformen weiter zu führen, insbesondere aber die Bearbeitung der Hypotheken-Geschäfte an Organe der Selbstverwaltung zu überweisen seien.

VII. Im Jahre 1864 erschien auch der im Justiz-Ministerium redigirte Entwurf eines Gesetzes über das Hypothekenwesen und einer Hypotheken-Ordnung für Preußen nebst Motiven (Verlag der Königlichen Geheimen Ober-Hofbuchdruckerei, 1864).

Obwohl dieser Entwurf (siehe Rezension in der Preuß. Anwalts-Zeitung Nr. 23 vom 9. Juni 1864 S. 180) wesentliche Verbesserungen vorschlägt, ist er an dem Widerstande vieler Widersacher gescheitert und nie in das Haus der Abgeordneten gebracht; ihm auch trotz vielfacher Anregungen beider Häuser kein neuer unter dem Ministerium Lippe und bis jetzt gefolgt.

VIII. Auf Veranlassung des Bundeskanzlers ist im Januar 1868 der „Entwurf einer Grundbuch-Ordnung für das Gebiet des norddeutschen Bundes" ausgearbeitet und veröffentlicht (Berlin 1868, Verlag der Kgl. Geh. Ober-Hofbuchdruckerei).

Dieser Entwurf bricht radikal mit den alten Prinzipien des preuß. Hypo-



Digitized by Google

thekenrechts, er geht weiter, als die gleichzeitig zum Gesetz erhobene Neuvorpommersche Hypotheken-Ordnung, er giebt Reformen, welche die ad b. erwähnten Abgeordneten im Jahre 1861—62 noch nicht wagten der damaligen Zeit vorzuschlagen. Er handelt:

1. von den Grundbüchern und deren Zubehör,
2. von den Grundbuch-Aemtern, denen er eine Bankthätigkeit mit zuweist,
3. von den Rechtsverhältnissen aus der Buchung.

Das ganz neue System einer Bankthätigkeit bei den Grundbuch-Aemtern entbehrt sowohl im Entwurf als in den Motiven der näheren Entwickelung; die spezielle Regelung wird einem besonderen Statute resp. Gesetze vorbehalten. Bei dem Dunkel, das über diesen Theil der Anschauungen und Vorschläge des Verfassers schwebt, ist es unmöglich, ein klares Bild als Gegenstand der Kritik dieses Systems zu gewinnen. Im Großen und Ganzen werden durch den Entwurf die Anforderungen der Zeit: auf Herstellung besonderer Hypotheken-Aemter, auf Beseitigung des Legalitäts-Prinzips, auf strengere Durchführung der Publicität, auf Erleichterung der Uebertragung der am Grund und Boden haftenden Forderungen, befriedigt. Wir bedauern aber, daß der Verfasser den prinzipiellen Anschauungen, von denen er Manches als noch zur Zeit verfrüht und dem Bestehen zu sehr widersprechend bei Seite gelassen haben will (S. 37), nicht dreist Ausdruck gegeben und bestimmte Vorschläge unterlassen hat.

IX. In den preußischen Landtagskreisen ist im Jahre 1867—68 eine vielseitige und starke Agitation auf dem Gebiete des Grundkredits zu Tage getreten, nachdem der im Reichstage vom Grafen Lehndorff resp. von Blankenburg, betreffend die Einführung von Bank-Instituten für den Grundbesitz in Folge der bekannten Zusage des Grafen Bismarck, die Sache in seine Bundeskanzler-Hand zu nehmen, zurückgezogen wurde.

a. Beide Häuser des preußischen Landtages haben das Gesetz, betreffend die Einführung von Grund- und Hypothekenbüchern in Neuvorpommern berathen und angenommen; in diesem Gesetze ist endlich die Trennung der Hypothek von der Obligation (die sog. Real-Obligation) herbeigeführt, ihre wesentlichsten Consequenzen sind Gesetz geworden, ein Rückschritt der Gesetzgebung bei der künftigen allgemeinen Reform der Hypotheken-Gesetze ist nicht mehr möglich; die möglichste Trennung der Hypothekenämter von den Gerichten endlich begonnen; das ganze Hypotheken-Verfahren ist bedeutend vereinfacht und billiger gemacht.
b. Anträge an die Häuser sind in so verschiedenen wie manchmal barocken

Digitized by Google

Vorschlägen gemacht. Das Herrenhaus (Drucksachen Nr. 12) hat in Folge einer Petition verschiedener landwirthschaftlicher Vereine Ostpreußens: die Initiative zu ergreifen, den Gesetzesvorschlag von Roepell und Genossen wieder aufnehmen u. s. w. beschlossen:

Der Staats-Regierung die Erwartung auszusprechen, daß dieselbe:

1. dem nächsten Landtage den schon wiederholt als nahe bevorstehend verheißenen Entwurf einer neuen Hypotheken-Ordnung auf Grundlage der früher gegebenen Anregung vorlege,
2. die legislativen Bedürfnisse auf dem Gebiet des Subhastations-Verfahrens einer eingehenden Prüfung unterziehe und baldigen Erledigung zuführe.

c. Der Antrag des Herrenhaus-Mitgliedes Dr. Dernburg (Nr. 65 Drucksachen) betreffend die Annahme des Gesetz-Entwurfes über die Ausstellung indossobler Hypothekenbriefe ist leider im Pleno unerörtert geblieben.

Das Bedürfniß, dem Grundbesitz ein leicht begebbares Papier zu schaffen, ist unläugbar. Erhält der Gläubiger eine leichte Uebertragbarkeit seiner Forderung, so ist ihm solche lieber als eine Kündbarkeit.

Unsere Vorfahren erkannten dies sehr gut, ihre Grundbriefe waren leichter übertragbar als unsere Hypotheken, denen das neue Juristenthum viel Schwerfälligkeit unnütz angeklebt hat.

Die Dernburg'sche Idee, der Anwendung der Indossements, ist die richtige; Antragsteller hat die juridische wie technische Schwierigkeit in seinen Spezialparagraphen glücklich überwunden; lediglich in der Tradition besteht die Förmlichkeit.

d. Die beim Hause der Abgeordneten gestellten betreffenden Anträge sind auch nicht alle in's Plenum gekommen, selbst kaum in Kommissions-Erörterungen gekommen; es sind dies die Anträge:

aa. des Dr. Glaser und Genossen (Nr. 83 Drucksachen), die einen Gesetz-Entwurf, betreffend die Einrichtung einer allgemeinen Staats-Grundkredit-Bank sowie von Grundkredit-Verbänden und Aktien, Hypotheken-Banken, verlangen, im Zusammenhange mit dem Zusatz-Antrage v. Oven (Nr. 156 Drucksachen), welcher bezweckt, einmal einen Theil des Bankgewinnes den Grundkredit-Verbänden zuzuweisen, sodann auch Stellen hinter den Pfandbriefen beleihbar zu machen.

bb. Antrag des Herrn v. Behr und Genossen (Nr. 121 Drucksachen), welcher die Ablehnung des Glaser'schen Gesetz-Entwurfs



Digitized by Google

verlangt und die Staats-Regierung auffordert, zur Reform der altländischen Landschaften zu schreiten.

cc. Antrag des Grafen Renard u. Genossen (Nr. 350 Drucksachen) Die Königl. Staats-Regierung aufzufordern, bei der bevorstehenden Reform des Hypothekenwesens:

1. Einrichtung von Hypotheken-Aemter in Grundlage des Entwurfes einer Hypotheken-Ordnung für Neu-Vorpommern,
2. die Ausstellung von Grundbriefen nach Maßgabe eines überreichten Gesetz-Entwurfes

in Erwägung zu nehmen.

Der Antrag Glaser (aa) ist ganz verfehlt, er widerstrebt allen Gesetzen der Volkswirthschaft wie der Rechtsgleichheit im Staate. Eine Central-Hypothekenbank halten wir verfehlt, und für ganz unmöglich eine mit dem Noten-Privilegio ausgestattete Central-Hypothekenbank.

Scheinbar ist ein auf den Grundbesitz als Unterpfand fundirtes Papiergeld (Anweisung auf die Grundbesitz-Kassen) das allersicherste und ein statt eines bloßen Werthzeichen cirkulirendes Unterpfand-Stückchen.

Abgesehen davon, daß durch Noten-Ausgabe nur ein fictives Kapital geschaffen wird, ist auch mit ihm der Begriff der unbedingten jederzeitigen Einlösbarkeit gegen Metallgeld unzertrennlich verbunden. Gerade diese Verbindlichkeit ist bei einer Hypotheken-Zettelbank unausführbar, weil sie die ausgeliehenen Kapitalien nicht sofort oder bald realisiren kann.

Der Antrag v. Behr (bb) ist daher in der Negation des Glaserschen korrect; in seinem positiven Theile ist er zu einseitig, er giebt in der Ausführung nur wenige Abhülfe. Wenn überdies Herr v. Behr auf die gesetzliche Einführung des Prinzips der Solidarhaft beim Grund-Kredit hinzielt und von solcher sich die Früchte, welche dies Prinzip auf dem Gebiete des Personal-Kredits z. B. in den Schulze'schen Genossenschaften bringt, verspricht, so scheint er uns zu irren. Wir sehen in solcher Anwendung eine Fiction.

So möglich und durchführbar, juristisch wie technisch, die Solidarhaft beim Personalkredit ist, so unmöglich ist sie beim Grundkredit, sei es in der Vergesellschaftung, sei es im Gesetzeswege; es fehlt schon die praktische Gestaltung, die praktische Möglichkeit des Wesens einer Gesammt-Hypothek, einer General-Garantie bei den altländischen Landschaften; sie steht dort als leere Fiction auf dem Papier, als Basis der Pfandbriefs-Emission; ihre Anwendung ist unmöglich, so aus faktischen wie politischen Gründen. Bis jetzt ist es der civilistischen Gesetzgebung nicht gelungen, diesen Doctrinair-Begriff in die Praxis des Grundkredits zu übertragen und in angemessener Weise zur Anwendung zu bringen.

Digitized by Google

Der Antrag Graf Renard (cc) ist in Betreff der Errichtung besonderer Hypotheken-Aemter korrect; aber Antragsteller will den Staat zum Vermittler der Zinserhebungen und der Zinszahlungen machen, die Grund-Aemter als Mandatare bei Verfolgung der rückständigen Schulden einführen, dies widerspricht der gesunden Staats-Raison. Schwerlich wird ein Grundbrief, der nach dem vorgelegten Schema den Passus: Dieser Grundbrief, „dessen Sicherheit von dem Erwerber zu prüfen ist" führt, das Publikum anziehen.

Einzelne Ansichten sind übrigens gut; die leitende Idee erscheint aber verfehlt, wenigstens ist sie unklar und unpraktisch.

## Drittes Kapitel.

# Die Bewegung in der Broschüren-Literatur.

I. Im Jahre 1854 wurde durch die Presse die erste und große Bresche in die bestehende Preußische Hypotheken- und Subhastations-Gesetzgebung in der vortrefflichen Schrift des Ober-Tribunalsrath Meyer (Berlin 1854. Veit.) geschossen. Die Meyer'schen Erörterungen über die Prinzipien, die Mängel, die Abhülfe in diesen Gebieten der preußischen Gesetzgebung sind bisher noch nicht widerlegt und noch immer die Basis für die betreffende Gesetzgebungsreform. Der in dieser Schrift hauptsächlich gegen das Prinzip, daß die Hypothek nur ein Accessorium der Hauptverbindlichkeit sei, eröffnete Krieg hat zwar lange gedauert, jedoch ist er jetzt in der neuesten Hypotheken-Ordnung für Neu-Vorpommern, die jenes Prinzip verlassen hat, so glücklich beendigt, daß man zweifelsohne bei der allgemeinen Reform der preußischen resp. der norddeutschen Hypothekengesetze u. s. w. die Meyer'schen Auffassungen theilen und anwenden wird.

Der unten erwähnte Entwurf einer Grundbuch-Ordnung für das Gebiet des norddeutschen Bundes geht schon über Meyer hinaus.

II. Die Anschauungen und Vorschläge des Verfassers des oben erwähnten Entwurfes einer Grundbuch-Ordnung stimmen im wesentlichen mit denen des Professor E. J. Becker zu Greifswald, welche dieser in seiner bedeutenden Schrift: „Ueber die Reform des Hypothekenwesens als Aufgabe des norddeutschen Bundes" entwickelt hat, überein. Daß der Vorschlag Beckers, durch das Gesetz die Verschuldung hinter einer Pfand-

Digitized by Google

briefschuld und die theilweise Abzahlung derselben ganz zu verbieten, in dem Entwurfe nicht reproducirt ist, kann man nur billigen, da eine solche gesetzliche Beschränkung die Freiheit des Grundbesitzes wesentlich verletzt und noch mehr das Interesse des kreditbrauchenden Grundbesitzes beschädigen muß.

III. Aus der Literatur von 1867 und 1868 ist hier noch anzugeben die Broschüre Willmanns: „Ueber den Verfall des Realkredits und die Mittel zur Abhülfe" die sehr viel Gutes bringt; wenn der Verfasser als Hauptmittel die Verbände der Grundbesitzer ansieht und empfiehlt, so ist er zu einseitig, weil solche Verbände, mögen sie so gut wie möglich construirt sein, schwerlich Alles leisten können, gerade die Vielartigkeit der Formen in der Vergesellschaftung nützlich ist und weil dergleichen Verbände außer Stande sind, Sammelpunkte des cirkulirenden Kapitals, wie die Banken, zu werden.

Auch übersieht der Verfasser die Trägheit der Mehrzahl der Grundbesitzer in der Bildung und Ausstattung solcher Genossenschafts-Institute, ihre Opferunlust und Opferunfähigkeit.

Die Erfahrung lehrt, wie wenig die Selbsthülfe vom Grundbesitz versucht ist und wie derselbe am liebsten die Hülfe vom Staate haben will.

IV. Die zu II. erwähnte Schrift des Professor Becker hat Herrn Willmann veranlaßt, eine neue ideenreiche Schrift, „die Kreditnoth der Grundbesitzer und deren Abhülfe durch die Norddeutsche Bundes-Hypotheken-Bank — Berlin 1868" folgen zu lassen.

In ihr werden die Grundlagen der Sicherheit und Ausführbarkeit einer solchen Hypotheken-Bank sehr eingehend, unter Vergleichung mit andern Kredit- wie insbesondere mit den Pfandbrief-Instituten und im Hinblick auf die oben gedachte Schrift des Herrn Professor Becker dargestellt und kritisch beleuchtet. Die verschiedenen zu berücksichtigenden Fonds, den Hypotheken-, Reserve- und Amortisations-Fond, wie deren Anlage werden ins Auge gefaßt; ferner werden die Maximal-Grenzen der Beleihung städtischer Gebäude und ländlicher Liegenschaften, die Zulässigkeit unkündbarer und kündbarer Hypotheken, verschiedener Zinssätze, Amortisationsperioden und Rückzahlungstermine, und deren Ausgleichung durch Prämien-Pfandbriefe, nach Analogie der Staats-Prämien-Anleihen, eine Versicherung der erst künftig in Pfandbriefe umzuschreibenden Hypotheken, ein Umtausch von Pfandbriefen in Hypothekenbriefe (Handfesten), je nach der Konjunktur des Geldmarktes und Konvenienz der Grundbesitzer erörtert.

Willmann schlägt vor, in welcher Weise die verschiedenen einzelnen Kredit- und Pfandbrief-Institute in Beziehung auf Sicherheit und Realisirbarkeit ihrer lettres au porteur und Hypothekenbriefe, unbeschadet

Digitized by Google

übrigens der eigenen Verwaltung und Organisation innerhalb der besonderen Associationen, jedoch auf Grundlage übereinstimmend normirter Rechtsverhältnisse zu den Gläubigern bezüglich der Beleihungsgrenze, der Bildung und Höhe des Reservefond, der Art der Amortisation, der Formen der Kreditvermittelung, insbesondere der verschiedenen Arten der Anleihen, der Zulässigkeit, den Hypothekenversicherungen u. s. w., zu einem einheitlichen Garantie-Verbande zusammenzutreten haben, dergestalt, daß die Norddeutsche Bundes-Hypothekenbank für alle einzelnen Kreditverbände von Kreisen und Provinzen, wie von bestimmten Klassen von Grundstücken, deren Statuten vom Bundespräsidium genehmigt sind, die Vertretung der sämmtlichen associirten Verbände übernimmt und als Selbstschuldnerin für die im Interesse derselben contrahirten Schulden haftet.

So Vortreffliches und Anwendbares die Schrift bringt, so unzulässig erscheint die Centralisirungs-Idee; so unausführbar die Verschmelzung aller Landschaften u. s. w. zu einem Verbande mit selbstschuldnerischer Verhaftung für die Grundschulden des norddeutschen Bundesgebiets. Die Idee einheitlicher Normativ-Bedingungen ist richtig, aber die Anwendung in selbstständigen Kreisen (Decentralisation) die Hauptsache; der geschäftliche, aber freie Verkehr der Lokal-Institute wird dadurch nicht ausgeschlossen.

V. Ferner ist noch zu erwähnen die Schrift des Dr. Lette: „Das landwirthschaftliche Kredit- und Hypothekenwesen Berlin 1868", die hauptsächlich die Bewegung auf diesem Gebiete schildert und die in der Reform der Hypotheken- und Subhastations-Gesetzgebung, ohne gerade in den Vorschlägen neue zu bringen, das Hauptmittel der Abhülfe findet.

VI. Einen Vorschlag zur Abhülfe der Hypothekar-Kredit-Noth macht der bekannte Statistiker Dr. Engel in seinem Aufsatze: „Ein Reformprinzip für Sparkassen" (Zeitschrift des Königl. Preuß. statistischen Büreaus 1867 S. 31—38).

Der Verfasser geht auch von der Ansicht aus, daß die Grund-Kreditschuld unkündbar sein müsse, dafür aber dem Gläubiger als vollkommener Ersatz für die verlorne Rückforderbarkeit eine höchst bequeme Uebertragbarkeit beschafft werden müsse und solche beschafft werden könne, entweder durch Pfandbriefung, oder durch Mobilisirung des Hypothekenbriefes oder durch die Combination obligatorischen Sparens und Tilgens angewendet auf den Grundbesitz.

Wenn auch Dr. Engel zugiebt, daß die Sparkassen, die jeder Zeit zu Rückzahlungen bereit sein müssen, den größten Theil ihrer Sammelgelder nicht in Grundstücksbeleihungen festlegen könnten, so hält er es doch (indem er ein Beispiel in den englischen Land- und Bau-Genossenschaften vorfindet) für möglich:

Digitized by Google

daß Sparkassen auch im Stande seien, langen Kredit einzukaufen, um langen Kredit (wie ihn der Grundbesitz bedarf) verkaufen zu können,

und daß dieses Prinzip bei den bestehenden Sparkassen sobald sie eine besondere Abtheilung für Hypotheken-Kredit errichteten, oder in besondern ganz unabhängigen Real-Kredit-Genossenschaften, zur Ausführung gebracht werden könne. Diese Idee ist des Nähern dadurch ausgeführt, daß die Hauptzüge eines förmlichen Statuts angegeben werden. Sie sind: die als unkündbare Darlehne eingesammelten Gelder werden durch Ausleihung auf Grundstücke der Genossen nutzbar gemacht; diese Grundbesitzer haben neben den 6% Zinsen Tilgungsbeiträge, um in 10—35 Jahren die Schuld zu tilgen, zu leisten. Die Einzahler liefern obligatorisch in monatlichen oder vierteljährlichen Raten ihre Gelder bis zu einem bestimmten Nominal-Betheiligungsscheine, sie erhalten 5% Zinsen und erst, wenn sie den Nominalbetrag des Betheiligungsscheines wirklich angespart haben, können sie ihn zurückfordern.

Die Idee ist für die Reform der Sparkassen eine gute und durchführbare, wenn auch in ihrer selbst größern Ausführung so bald und überhaupt keine erheblichen Erfolge, d. h. Kapitalssammlungen, zu erwarten sind. Das obligatorische Sparen ist in Deutschland etwas neues und ungewohntes und die Menschen werden sich sehr langsam dazu heranziehen lassen; bei den Kleinbürgern Englands ist die Sache seit langer Zeit im Gange und daher gedeihen auch die schon erwähnten englischen Land- und Baugenossenschaften.

Alles, was den Menschen zum andauernden Sparen heranzieht, ist zweckmäßig und Deutschland gewiß der Boden, um diese neue Schule zu probiren und nützlich zu machen, der Anfang darf also nicht unterbleiben und hierzu bieten die vorhandenen Sparkassen den besten Boden, sie dürfen nur eine besondere Abtheilung für obligatorische Ersparnisse nach den Engel'schen Vorschlägen §. 1—8 einrichten und diese Sparfonds in Grundpapieren, z. B. Pfandbriefen, die 5 % Zinsen geben und in nicht zu langen Fristen amortisirt werden, anlegen.

Die hypothekarischen Ausleihungen, welche Engel vorschlägt (§. 10—16) können wir in dieser minutiösen Weise weder anpaßbar noch nützlich erachten, namentlich in ihnen keine Mittel zur Abhülfe der Kreditnoth des Grundbesitzes ausdenken. Die Ansammlungen sollen einen Betheiligungsschein von 100 Thlr. in resp. 33 oder 20 oder 14 Jahren schaffen; der so Ansammelnde soll auf Höhe seines nominellen Betheiligungsscheines Hypothekar-Kredit erhalten können, d. h. also auf 100 Thlr.; daß er mehrere oder

Digitized by Google

viele Betheiligungsscheine haben wird, um mehrere hundert Thaler borgen zu können, und daß er nebst 6 % Zinsen noch Tilgungsbeiträge, die resp. für 10 resp. höchstens jür 35 Jahre bestimmt werden und danach ca. 7½ % oder beinahe 1 % neben den 6 % betragen sollen, opfern wird für so kleine Hypothekendarlehne, ist nicht zu erwarten.

Außerdem hat Herr Engel noch die Solidarhaft (?) aller Sparer und Borger (§. 19) im Hintergrunde.

Um den Raum dieser Blätter nicht zu überschreiten, können wir nicht mehr die übrigen erschienenen Broschüren vorführen und beleuchten.

Eine Uebersicht der ganzen Literatur giebt das Beilageheft des Preußischen Staats-Anzeigers (siehe Nr. 87 de 1868) in der kleinen Schrift, betitelt:

„Literatur über das Hypothekenwesen des Preußischen Staates"

(Berlin, Geh. Ober-Hof-Druckerei 1868).

Diese Uebersicht behandelt das Hypothekenwesen unter folgenden Rubriken:

Schriften über Hypothekenwesen im Allgemeinen — Schriften über das Hypothekenwesen des Preußischen Staates in Verbindung mit anderen Staaten. — Das Hypothekenwesen des Preußischen Staates insbesondere — Die landschaftlichen Kredit-Institute (incl. der in den annectirten Provinzen).

Ein Anfang führt auf die in den letzten 30 Jahren veröffentlichten Schriften über das Hypothekenwesen des Königreichs Sachsen, von Hessen-Darmstadt, Sachsen-Altenburg, Hamburg, Bayern, Würtemberg, Baden, Frankreich, Belgien, Schweden, Kur-, Esth- und Lievland.

Der Charakter der verschiedensten Privat-Arbeiten läßt sich dahin angeben:

> Beinahe alle in den verschiedenen Broschüren enthaltenen Reformgedanken und Reformvorschläge kommen mehr oder weniger darin überein, daß sie im Anschluß an Bestehendes die Hypotheken- und Subhastations-Gesetzgebung gründlich reformirt, daß sie die Statuten und Regulative der altländischen Landschaft revidirt und wesentlich verbessert, daß sie die Entstehung von Hypotheken-Banken gefördert und ihre Basis durch neue und wenigst enge Normativ-Bedingungen gesetzlich regulirt, daß sie nicht bloß der Noth der ersten, sondern auch der der hinterstehenden Hypotheken abgeholfen wissen wollen.

Nur Einzelne verirren sich auf das Gebiet der Staatshülfe durch Garantie oder durch Staatsverwaltung, nur Dr. Glaser will die Bank-

Digitized by Google

noten-Emission dem Grund-Kredit nutzbar machen, eine Grund-Staats-Bank haben.

Im schroffsten Gegensatze zu dem Bestehenden und zu der Anschauung, daß obige Mittel genügen könnten, sieht Herr Rodbertus-Jagetzow in seiner neuesten Schrift die Noth in ganz andern Ursachen und seine Mittel bedingen eine radikale Reform der Rechts-Anschauungen und der Gesetzgebung.

Wir müssen daher dieser bedeutenden Schrift eine speciellere Erörterung widmen; dies umsomehr, als wir den Anschauungen und Vorschlägen des Verfassers nicht beitreten können, vielmehr glauben, daß in den Anschauungen seiner Gegner ein richtiger Grundgedanke durchgeht, und dieser bei gehöriger Sichtung der vielen in den letzten 20 Jahren geschaffenen Bausteine zu einem gesunden, so logischen wie dem Bestehenden und Werdenden entsprechenden Reformplane führen muß.

Haben wir zwar unsere Kritik der Rodbertus'schen Schrift kürzlich in der Ostsee-Zeitung (Nr. 170 de 1868) veröffentlicht, so darf doch ihre Wiederholung hier, wo sie ein integrirender Theil dieses Berichts sein muß, aus jenem äußerlichen Grunde nicht unterlassen werden.

## Zur Kritik der Broschüre von Rodbertus-Jagetzow: „Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Kreditnoth des Grundbesitzes".

In seiner geistreichen Schrift: Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Kreditnoth des Grundbesitzes (Berlin, 28. Februar 1868, Verlag von A. Bath) klagt Rodbertus-Jagetzow über die so falschen, wie eingewurzelten Vorstellungen, die in Betreff der Unterschiede zwischen Immobiliar- und Personal-Kredit, zwischen ländlichem und städtischem Grund-Kredit, in Betreff der Ursache der Hypothekennoth des ländlichen Grundbesitzes, hinsichtlich der Natur des Grundbesitzes herrschen. Der Verfasser meint, es sei nicht das National-Kapital, das dem Grundbesitz leihe, sondern der Grundbesitz selbst sei es, der ursprünglich das, was den Kern des Hypotheken-Kapitals bildet, abgebe, weil er dazu durch die Freiheit des Grundeigenthums und die in diesem Prinzip liegenden Rechtskonsequenzen gezwungen werde und sowohl durch mehrhundertjährige Lebensgewohnheiten, als auch durch eine Gesetzgebung, welche sich in diesem Punkt offenbar ihres Thuns nicht bewußt gewesen, genöthigt werde, in der Form eines Hypotheken-Kapitals seiner Noth abzuhelfen.

Rodbertus hat zwar den zweiten Theil seiner Schrift, in welchem er (nachdem der erste Theil die Ursachen der heutigen allgemeinen Kreditnoth des Grundbesitzes und ihre Verschiedenheiten erörtert) die verschiedenen Abhülfsmittel vorschlagen will, noch nicht herausgegeben; man dürfte jedoch

Digitized by Google

nicht irren, wenn man annimmt, daß sein Radicalmittel darin bestehen wird (s. S. 10, 73)

> daß, weil der Grundbesitz nur eine ewige Rente abgeben könne, die Gesetzgebung der Kapital-Obligation bei der Grundverschuldung ganz verbieten müsse und nur die Renten-Obligation dabei gestatten könne.

Solche Anschauungen und Folgerungen und solche Vorschläge scheinen uns gerade zu den Vorstellungen zu gehören, welche das oberste, endlich erkämpfte Prinzip der Freiheit des Grundeigenthums verletzen, welche die Gesetzgebung gerade in falsche Richtung drängen müssen. Mögen solche Vorstellungen auch nicht große Propaganda erwarten können, denn wir bezweifeln, daß solche von mehreren Mitgliedern der jetzt tagenden Hypotheken-Kredit-Enquete-Commission getheilt werden könnten; wir bezweifeln, daß die Gesetzgebungsfactoren dieselben sich aneignen dürften; wir sind auch fest überzeugt, daß sie gewiß gegenüber den mehrhundertjährigen Lebensgewohnheiten des Publikums, von dem der Kauf der Renten-Obligation par force erzwungen werden soll, scheitern werden. Jedenfalls erachten wir es als eine Pflicht, die Vorschläge des Verfassers zu widerlegen und zu bekämpfen, die falschen Annahmen und die falschen Schlüsse aufzudecken. Um so gebieterischer ist diese Pflicht, gegenüber einem Manne, wie Rodbertus, der seit vielen Jahren mit dem Wesen des Grundbesitzes, mit seiner Förderung sich so tüchtig beschäftigt und so manches Gute für den Grundbesitz erstrebt und mitgeschaffen hat.

Herr Rodbertus resumirt (S. 140 ff.) seine Ansichten dahin:

A. Der ländliche Grundbesitz gebraucht, abweichend vom städtischen Grundbesitz, sowohl Immobiliar- als Personal-Kredit, er leidet aller Orten an beiden Noth; der städtische Grundbesitz bedarf nur Immobiliar-Kredit, er leidet sogar innerhalb derselben Ringmauern auch nur local an dieser einen Noth.

B. Die Noth, die sich beim ländlichen Immobiliar-Kredit äußert, ist in ihrer Haupturſache:

a. nicht durch den Uebergang der Naturwirthschaft in die Geldwirthschaft,
b. nicht durch die Konkurrenz des Staatsschulden- und Aktienwesens mit dem Hypotheken-Kapital,
c. nicht durch eine Unfähigkeit des Grundbesitzes mit dem Kapital im „Gewinn" konkurriren zu können,
d. nicht durch die größere Steigerung des landwirthschaftlichen Betriebs-Kapitals in Folge intensiverer Bewirthschaftung,
e. nicht durch bloße Qualitäten des heutigen Hypothen-Kapitals — die schwerfälligen und kostspieligen gerichtlichen Proceduren der Ein- und

Digitized by Google

Uebertragung der Schulddokumente, die Garantielosigkeit der Einzelhypothek, den Mangel richtiger und beglaubigter Taxen und allgemeiner fester Kapital- und Zinstermine — Qualitäten, die nur den Markt der vollwerthigen Hypotheken verengern,

f. nicht einmal durch die bloße Kündbarkeit des Hypotheken-Kapitals entstanden oder auch nur in bedeutendem Maße verschlimmert.

C. Alle diese Gründe, soviel man auch Gewicht auf sie gelegt hat, haben entweder gar nichts mit dieser Noth zu schaffen oder verhalten sich zu ihr, wie verhältnißmäßig unbedeutende Nebenursachen.

D. Die Hauptursache liegt vielmehr allein in dem Zusammenwirken dreier Umstände:

1) des Verschuldungszwanges, den die Freiheit des Grundeigenthums auf den Grunbesitz ausübt,
2) der Verschuldungsform des Grundbesitzes nach Kapitalwerth, einer Form, die seinem natürlichen Werth vollkommen widerspricht,
3) einer Fluctuation des Zinsfußes, die nach einer Periode des Fallens wieder in eine Periode des Steigens übergeht und dadurch den ohnehin schon in jenem Verschuldungszwange und jener Verschuldungsform liegenden Druck bis zur Unerträglichkeit der heutigen Noth steigert.

E. Die Noth, die sich im Personal-Kredit des ländlichen Grundbesitzes zeigt, rührt nur daher:

> daß sich auch in der Landwirthschaft das Bedürfniß nach productivem Kapital gesteigert hat, daß die bestehenden öffentlichen und privativen Anstalten, die den übrigen productiven Betrieben der Nation einen Kredit dieser Art gewähren, den landwirthschaftlichen Betrieben nicht zugänglich sind; daß also der Grundbesitz allein es ist, der sich ohne solche Unterstützungs-Anstalten heute befindet.

F. Auch der bei der Immobiliar-Kreditnoth des städtischen Grundbesitzes kommen alle jene Qualitäten, die das Hypotheken-Kapital heute überhaupt begleiten, in Betracht, aber auch hier wirken sie nur als Nebenursachen, die nur zu einiger Verschlimmerung der Noth beitragen. Die Hauptursache liegt beim städtischen Grundbesitz:

> in einer lokalen Ueberproduktion solcher Grundstücke selbst, in der Uebertreibung einer partikulären Kapitalisation, einer Uebertreibung, die selbst sogar aus übertriebenem Kredit entsprang und die nun zeitweilig den Kapitalwerth dieser Grundstücke auch noch deshalb herabdrückt, weil sie auch noch deren Renten herabdrückt. Hier ist also die schließliche Immobiliar-Kreditnoth aus einem ursprünglichen Personal-Kreditüberfluß entstanden.

Digitized by Google

Prüfen wir näher diese Positionen; wir finden Wahres mit Falschem kombinirt und zu falschen Schlußsätzen zugespitzt.

Wir treten Herrn Rodbertus darin bei, daß die Jetztzeit sich nicht genug des Unterschieds zwischen Immobiliar- und Personal-Kredit bewußt sei. Doch können wir zu A. weder zugeben, daß ländlicher und städtischer Grundbesitz-Kredit auf verschiedenen Gebieten läge, daß die Hypothekennoth des ländlichen Grundbesitzes vielmehr und vor Allem der Abhülfe bedürfe, daß der städtische Grund-Kredit nur lokal leide und überdies selbst an einem Orte nur in einzelnen Revieren. Gehen wir die Städte des Norddeutschen Bundes durch, so wird bei der Mehrzahl die Immobiliar-Kreditnoth zweifellos sein.

Wenden wir uns zu B., so können wir zu a beistimmen,

> denn gerade der Uebergang der Naturalwirthschaft in die Geldwirthschaft hat den Kredit, den persönlichen wie den Realkredit, erst recht ermöglicht und gefördert.

Auch c. und d. sind richtig, wir glauben, daß der Boden-Kredit eine der glücklichsten Anwendungen des Kredits darstellt und eine große Zukunft hat, sobald ihm eine vollkommenere Gesetzgebung und richtige Systeme für die Vergesellschaftung der Kapitalien zur Hand gehen.

Aber die Einwirkung, die in der Konkurrenz der Staatsschulden und des Aktienwesens — wir betonen namentlich die Eisenbahn-Prioritätspapiere — liegt, wird offenbar von Rodbertus unterschätzt, wenn er den obigen Satz zu b. hinstellt.

Ebenso werden von ihm die zu e. aufgeführten sog. Qualitäten unterschätzt, wir halten sie für die erheblichsten Beschädiger des Immobiliar-Kredits und glauben, daß ihre Beseitigung das jetzt allein Mögliche und Erreichbare und daher vor Allem zu erstreben ist.

Ganz entschieden müssen wir den Satz, daß die Kündbarkeit des Kapitals sehr bedeutungslos sei, bekämpfen; als Prediger der ewigen Rente sieht Rodbertus in der Unkündbarkeit des Kapitals kein erhebliches Mittel, während doch ein unkündbares Kapital und der Werth einer ewigen Rente sich als gleich, wenigstens als sehr ähnlich decken.

Ebenso entschieden müssen wir ableugnen, daß die zu D. Nr. 1, 2, 3, aufgeführten Ursachen die Haupturſachen (bei Rodbertus wohl die einzigen und alleinigen) der Hypothekennoth seien, daß sie überhaupt Ursachen der Noth seien; wir fragen gleich zu 1 und 2: wenn dieser sog. Verschuldungszwang, diese angeblich irrationelle Verschuldungsform wirklich existiren, soll man, um sie zu beseitigen, dem Grundeigenthum die Freiheit nehmen? kann man sich einbilden, die mehrhundertjährige Lebensgewohn-

Digitized by Google

heit der Kapitals-Inhaber mit einem Federstrich zu beseitigen, oder auch nur so abzuschwächen, daß diese Kapitals-Inhaber bald Liebhaberei für die Form der Rente-Obligation, statt der Form der Kapitals-Obligation gewinnen? Kann man von den Zinsfußfluktuationen den Immobiliar-Kredit überhaupt befreien? Sind diese Sätze (was wir bestreiten) wahre, so passen sieboch höchstens nach Utopien, aber nicht in die deutsche Jetztwelt und in deren Zukunft.

Auch der Satz E. ist unrichtig, denn es ist allgemeine Thatsache, daß dem Grundbesitz für gesunden Personal-Kredit jetzt eben dieselben Unterstützungs-Anstalten zugänglich sind wie den übrigen produktiven Betrieben (Gewerben) der Nation, daß seine Ausgeschlossenheit, die vor 10 Jahren bei der Königl. Preuß. Bank mehr oder weniger noch existirte, aufgehört hat und daß in Konkurrenz mit den vielfachen Stellen der Preuß. Bank nunmehr viele Privatinstitute der verschiedensten Formen, die alle mit vielen Grundbesitzern Geschäfte machen, getreten sind. Mit der Entwickelung dieser Banken, Kredit-Gesellschaften, Vorschuß-Vereine ꝛc. wird auch die Vermittelung des Personal-Kredits der Grundbesitzer stetig wachsen. Führt der Grundbesitz Klage, so kann er sie meistentheils über sich selbst erheben, weil er selbst nichts oder höchst wenig für das Inslebentreten solcher Institute und Genossenschaften thut, und weil er selbst oft wenig Geschick zeigt, den bereits erworbenen Personal-Kredit sich zu erhalten.

Ist der Personal-Kredit irgendwo dürftig, so ist er entweder überhaupt nicht gewährbar oder nur lokaliter so mangelhaft; solche Noth trifft dann ortsweise nicht den Grundbesitz als solchen, sondern jeden Unternehmer, den landwirthschaftlichen wie jeden andern, den Pächter von Grund und Boden ebenso wie den Gewerbsmann. Für seine Besserung bedarf es nicht neuer Theorien; mit Herstellung voller Bankfreiheit von Oben und mit richtiger Würdigung der Stellung und Bethätigung zu den Banken ꝛc. im Publikum wird Allen und somit auch den Grundbesitzern im Personal-Kreditwesen geholfen sein und werden!

Der Satz F. spricht von der lokalen Ueberproduktion, von einem ursprünglichen Personal-Kredit-Ueberfluß als Hauptursache der Hypotheken-Kreditnoth des städtischen Grundbesitzes; wir geben zu, daß in beiden Punkten einige Miturſachen liegen, jedoch vindiciren wir ihnen eine rein lokale Natur, die zu generalisiren z. B. nach den Vorgängen in Berlin, München und andern großen Städten, ein Unrecht ist.

Die Haupturſachen der Noth und die Abhülfe-Mittel sind dieselben beim Immobiliar-Kredit der ländlichen wie der städtischen Grundstücke.

Sie liegen bei beiden in der staatlichen Bevormundung mit ihrem ganzen Rüstzeug der Gesetzgebung und Verwaltung; emancipiren wir den

Digitized by Google

Grund-Kredit von diesen so, wie es schon lange beim Personal-Kredit in viel größerem Grade geschehen ist; schaffen wir gleiche Sonne, gleiche Luft; geben wir eine vollkommenere, dem bisher entwickelten Wesen und den Zwecken des Grund-Kredits wie dem gesunden Verlangen der Kapitalsgeber entsprechende Gesetzgebung, basirt auf volle Freiheit; lassen wir zu die verschiedensten Formen der Vergesellschaftung; hüten wir uns aber die Gesetzgebung als ein Mittel der Erziehung des Menschengeschlechts zu ganz neuen oder veralteten Gewohnheiten zu behandeln, wie solche Herr Rodbertus mit seiner Ordonnanz:

> die Kapital-Obligation wird bei der Grundverschuldung ganz verboten und nur die Renten-Obligation wird gestattet,

zu erzwingen hofft. Wir meinen, die Gesetzgebung hat nur das gewordene Rechtsbewußtsein, die richtige und zulässige Rechtsgewohnheit festzustellen, und dem schon erzogenen und dem vernünftigen Menschen als Stütze zu dienen.

---

## Viertes Kapitel.

# Die Verhandlung des ersten Kongresses Norddeutscher Landwirthe im Februar 1868.*)

Der von 407 Mitgliedern besuchte Erste Kongreß Norddeutscher Landwirthe, in welchen 30 landwirthschaftliche Vereine getreten waren, faßte in seinen, vom 17. bis 22. Februar d. J. zu Berlin abgehaltenen Sitzungen nachfolgende, das Realkredit-Wesen betreffende Beschlüsse:

I. Die Preußische Hypotheken-Ordnung von 1783 nebst Novelle von 1853 bedarf einer Reform, welche

1. die Verwaltung der Hypothekensachen von den richterlichen Kollegien auf besondere Hypotheken- (Buch-) Aemter überträgt;
2. bei den Eintragungen das Legalitätsprinzip durch das Consensprinzip ersetzt;
3. den Uebergang der Grundschuldforderungen auf einen neuen Erwerber

*) Siehe das Nähere in den „Verhandlungen des ersten Kongresses Norddeutscher Landwirthe." Berlin 1868. Verlag von Schröder.

Digitized by Google

ohne Buchakt durch Uebertragung der über dieselben ausgestellten Scheine gestattet;

4. gleiche Zins- und Kündigungs-Termine einführt.

II. Es ist dahin zu streben, daß eine solche Reform nicht auf einzelne Provinzen des Preußischen Staates beschränkt bleibe, sondern zur Herstellung einer gemeinschaftlichen Grundbuch-Ordnung für das ganze Gebiet des Norddeutschen Bundes führe.

III. Mit der Reform der Hypotheken-Gesetzgebung ist eine Reform des Subhastationsrechtes zu verbinden, bei welcher namentlich auf größere Beschleunigung des Verfahrens und auf Beseitigung der die Vollstreckung der Exekution hindernden oder verzögernden Privilegien, soweit diese ohne Eingriff in wohlerworbene Rechte möglich erscheint, Bedacht zu nehmen.

IV. Diese Gesetzesänderungen allein können den begründeten Ansprüchen der Landwirthe und verschiedener Grundbesitzer auf Verbesserung ihrer Kreditverhältnisse nicht genügen, vielmehr ist außerdem auf die angemessene weitere Entwickelung von Kreditinstituten und Beseitigung der, einer zweckmäßigen Ausdehnung derselben entgegenstehenden gesetzlichen Beschränkungen hinzuwirken.

V. Durch Kredit-Institute ist neben der Hebung des Immobiliar-Kredits auch für Unterstützung des Mobiliar- und reinen Personal-Kredits zu sorgen.

VI. Das Präsidium des Kongresses wird beauftragt, bei den betreffenden Regierungen die Depositalfähigkeit der Pfandbriefe zu beantragen.

Hierzu ist zu bemerken, daß von den beiden, für die Realkreditfrage ernannten Referenten noch folgender Antrag gestellt war: „Für den Immobiliar-Kredit empfehlen sich vorzugsweise auf genossenschaftliche Selbsthülfe gegründete Institute."

Der Kongreß beschloß jedoch, die Diskussion und Abstimmung über diesen Antrag hinauszuschieben, bis nach Erledigung der Nr. 2 der Tagesordnung: „Landwirthschaftliches Genossenschaftswesen", weil der letztere Gegenstand den ersteren in sich faßt, es somit nicht rathsam erscheinen konnte, den Beschluß über ein weiteres Gebiet durch den über ein engeres zu präjudiziren.

Der Beschluß über das „Landwirthschaftliche Genossenschaftswesen" lautete sodann:

„die verschiedenen Formen des Genossenschaftswesens sind vorzugsweise geeignet, die Interessen des landwirthschaftlichen Gewerbes zu sichern und zu fördern, und werden die Norddeutschen Landwirthe durch den Kongreß aufgefordert, durch Lehre und Beispiel

Digitized by Google

dahin zu streben, daß bestimmte Ansichten und Erfahrungen auf diesem Gebiete gesammelt, diese einer von dem Kongresse zu ernennenden Kommission übergeben und von dieser dem nächsten landwirthschaftlichen Kongreß vorgelegt werden."

Durch diesen Beschluß erklärte der Kongreß auch die Frage über die Anwendung der genossenschaftlichen Selbsthülfe auf den Immobiliarkredit für noch nicht spruchreif und setzte sie von der Tagesordnung des ersten Kongresses gänzlich ab.

## Fünftes Kapitel.

# Die Verhandlungen vor der Enquête-Kommission des Bundesrathes des Norddeutschen Bundes

im Sommer 1868.*)

Vom Bundesrathe des Norddeutschen Bundes ist zum Zwecke einer möglichst umfassenden Vorprüfung darüber, ob auf dem Gebiete des Hypotheken-Bankwesens die Füglichkeit einer Erleichterung des Realkredits geboten sei, die Anstellung einer Enquête durch Vernehmung einer größern Zahl von Personen verschiedener Berufskreise und Lebensstellungen beschlossen. Diese Verhandlungen haben zu Berlin zwischen dem 13. März und 19. Juni d. J. stattgefunden. Unter den zugezogenen Personen befanden sich außer solchen, welche in der Verwaltung der bereits bestehenden Grundkredit-Institute Erfahrungen zu sammeln Gelegenheit hatten, Grundbesitzer aus verschiedenen Gegenden des Norddeutschen Bundes, Juristen, staatswirthschaftliche Theoretiker und Kaufleute.

Das Resultat der Verhandlungen ergab in den meisten Punkten eine Uebereinstimmung der Mehrzahl. Im Allgemeinen gingen die Ansichten durchweg dahin, daß eine Besserung der Verhältnisse des ländlichen Hypothekar-Kredits nothwendig sei und daß in erster Linie zur Erreichung dieses Zweckes die Errichtung von Grundkredit-Instituten möglichst gefördert und außerdem die Entwickelung des Hypothekar-Kredits durch Refor-

*) Siehe die stenographischen Berichte. Berlin 1868. Verlag der Kgl. Geheimen Ober-Hofbuchdruckerei.



Digitized by Google

men auf dem Gebiete der Hypotheken-Gesetzgebung im Sinne einer größern Mobilisirung der Hypothekeninstrumente, sowie Vereinfachung des Hypotheken-Verfahrens, Abkürzung des Subhastations-Verfahrens unterstützt werden müsse. Die Konzessionsertheilungen Seitens des Staates wurden im Allgemeinen für schädlich, gesetzliche Normativbedingungen, in welchen die wenigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Begründung von Kredit-Instituten ausgesprochen seien, für ausreichend erklärt. Nur vereinzelte Stimmen wollten die Errichtung von Bank-Instituten als die Aufgabe des Staates anerkennen, es machte sich vielmehr vorwiegend die Ansicht geltend, daß die Privat-Industrie sehr wohl im Stande sei, hier zu helfen, wenn nur vom Staate die entgegenstehenden Hindernisse beseitigt würden. Im Allgemeinen wurde der rechte Weg zur Lösung der Aufgabe durch Kredit-Institute darin gefunden, daß in denselben der eigentliche Grundkredit von dem Personalkredit vollständig getrennt werden müsse. Einige Stimmen wollten die Berücksichtigung des Personalkredits durch die Institute gänzlich ausgeschlossen wissen, andere glaubten, daß der letztere aus den den angesammelten Beständen durch die Institute befriedigt werden könnte, indem dieselben mit diesen Beständen eine eigentliche Bankthätigkeit entfalteten, auch die Befriedigung beider Arten von Kredit durch reine Bank-Institute wurde für das Zweckmäßigste erklärt. Die überwiegende Meinung ging dahin, daß dem Grundbesitze nur durch Gewährung unkündbarer Darlehne zu helfen sei, deren Rückzahlung durch Amortisationszwang bewirkt werden müsse, sowie daß auf jeden Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit unveränderlichem Zinssatze zur Beschaffung des Kapitals zu verwenden seien. Nur Wenige hielten die Verpflichtung zur Amortisation für ganz überflüssig; ein Absehen von den andern eingeführten Modalitäten wurde für nicht rathsam erklärt. Die Ursachen, aus welchen der Zweck der bestehenden Institute bisher nur auf unvollkommene Weise erreicht worden ist, wurden mehr in allgemeinen, dem Grundkredit ungünstigen Verhältnissen, als in der mangelhaften Einrichtung der Institute gesucht. Die Schwerfälligkeit derselben, auch die Kostspieligkeit der Verwaltung wurde von vielen Seiten hervorgehoben; über die zur Werthermittelung der Beleihungsobjekte anzuwendenden Grundsätze war man am meisten verschiedener Ansicht; von den jetzt üblichen Werthschätzungsmethoden erschien keine genügend, um dem Publikum einen sichern und durchsichtigen Anhalt für den Werth des Beleihungsobjektes zu gewähren; am meisten wurde noch Anlehnung an die Grundsteuer als das Zutreffendste bezeichnet, doch wurde von einigen die Grundsteuer auch ganz verworfen; im Allgemeinen läßt sich von den Aeußerungen über die Taxation sagen, daß diese Frage eigentlich allseitig als eine offene behan-

Digitized by Google

delt wurde. — Vor den Aktien-Gesellschaften wurde Gesellschaften der kreditsuchenden Grundbesitzer hauptsächlich aus dem Grunde der Vorzug zuerkannt, weil die ersteren ihrer Natur nach auf eine möglichst hohe Dividende hinarbeiten und zu dem Ende ihr Kapital möglichst verfügbar haben müßten, während dies sich mit den für den Grundkredit unerläßlichen Grundbedingungen der Unkündbarkeit und des festen Zinssatzes nicht vertrage.

Positive Anordnungen Seitens der Gesetzgebung und Verwaltung wurden von der Mehrzahl perhorrescirt; ebenso Gewährung von Dotationen, Vorschüssen und Garantieen, welche von einigen als reine Almosen verworfen, doch auch von anderen, aber nur subsidiair, als zulässig bezeichnet, jedoch auch von anderen (wie Rodbertus) geradezu gefordert wurden. Verworfen wurde ebenfalls von den meisten die Beilegung des Rechts der Ausgabe unverzinslicher Noten, sowie Gestattung der Prämien-Verloosungen; der Depositalfähigkeit wurde kein besonderer Werth beigemessen, von Einzelnen ganz verworfen, von Einigen nur gewünscht im Interesse einer besseren Akkreditirung der Pfandbriefe. Fast allseitig wurde der Nützlichkeit der Begründung eines Central-Instituts widersprochen, vielmehr die Beschränkung der Institute auf Provinzen für nothwendig erklärt, wobei jedoch nicht ausgeschlossen wurde, daß diese einzelnen Institute sich zu einem Verbande vereinigen könnten zur Ausführung gemeinsamer Einrichtungen, ohne jedoch die Mittel zu konfundiren. Anlehnung an staatliche Hypotheken-Aemter, welche durch die neue Hypotheken-Ordnung ins Leben zu rufen seien, wurde als praktisch hervorgehoben, dagegen die Mitwirkung des Staates bei der Verwaltung nur von Wenigen befürwortet — die Initiative Seitens des Norddeutschen Bundes wurde allgemein als höchst wünschenswerth bezeichnet.

Die Ursachen der Verschiedenheit hinsichtlich der Lage des Grundbesitzes in den verschiedenen Territorien des Norddeutschen Bundes wurde hauptsächlich in den verschiedenartigen Verhältnissen des Grundbesitzes und des Verkehrs gefunden. Als am günstigsten situirt wurde der Grundbesitz in den westlichen ältern Preußischen Provinzen geschildert; als ein besonderer Vorzug wurde hervorgehoben, daß der dortige Grundbesitz durchschnittlich von geringerem Umfange sei, als in den östlichen Provinzen, und daß demselben die fortgeschrittene Entwickelung des Verkehrs zu Statten komme; gerade das Gegentheil finde statt in den Provinzen Preußen und Posen, wo große Güterkomplexe vorhanden seien, welche wegen der mangelhaften Kommunikation und wegen der ungünstigen merkantilen Lage dieser Provinzen bei fehlender Industrie nur verhältnißmäßig geringe Erträge abwerfen könnten. Bei den kleineren Staaten,



Digitized by Google

wie Mecklenburg, wurde in der staatlichen Abgeschlossenheit der Grund gefunden, weshalb das Kapital, welchem ein starkes Heimathsgefühl beiwohne, dem Grundbesitz mehr zur Verfügung geblieben sei, da dort zur Verwendung desselben in der Industrie bisher nur geringer Anlaß vorgelegen habe, doch wurde für Mecklenburg auch die Vorzüglichkeit, welche das dortige Hypothekenwesen in vielfacher Hinsicht auszeichnet, als günstig für die Beliebtheit der ländlichen Hypotheken und für die Ausbildung eines Marktes für dieselben bezeichnet.

In dem Nachfolgenden sollen, unter Zugrundelegung der von der Enquête-Kommission gestellten Fragen, die Auslassungen einiger, den verschiedenen Lebensstellungen angehörenden Personen, in kürzestem Auszuge wiedergegeben werden. Es sind dies die Aussagen der Herren Dr. Becker, Professor der Rechte; von Heyden, General-Landschaftsrath; Heymann, Banquier; Lasker, Gerichts-Assessor; von Meding, Rittergutsbesitzer; von Rabe, General-Landschafts-Direktor; Rodbertus, General-Landschafts-Rath; Roepell, Rechts-Anwalt (der Berichterstatter); Sombart, Rittergutsbesitzer.

## I. Frage der Enquête-Kommission.

**Welches sind zur Zeit die Bedürfnisse des Grundbesitzes in Bezug auf den Hypotheken-Kredit und können diese Bedürfnisse allein, event. in wie weit, durch die Errichtung von Bank-Instituten befriedigt werden, oder bedarf es dafür auch einer Veränderung der Hypotheken-Ordnung und der sonstigen auf das Hypothekenwesen bezüglichen materiellen Gesetzgebung, sowie der Bestimmungen über die Exekution in Grundstücke, über Konzessions-Ertheilungen, über die Ausstellung von Papieren, welche eine Zwangsverpflichtung an jeden Inhaber enthalten?**

Lasker: giebt das Vorhandensein eines allgemeinen Grundkredit-Nothstandes mit dauerndem Charakter nicht zu, das Auftreten desselben sei vorübergehend und lokalisirt. Zumeist erwachse die Noth aus illegitimem Hypotheken-Kredit, dessen Empfänger, welche jetzt am meisten nach Hülfe rufen, augenscheinlich sich in den Wirkungen der durchführbaren Reformen täuschen würden. Grund-Kreditnoth existire in den kleinern Städten überhaupt nicht, in Berlin sei sie fast nothwendige Folge des schnellen Wachsthums der Bevölkerung, da sich das Wohnungsbedürfniß auch nicht annähernd unter solchen Verhältnissen vorher erkennen lasse und so Ueberproduktion in den Wohnhäusern entstehen müsse. Der ländliche Grund-Kredit befindet sich in Preußen in sehr verschiedener Lage; er leide am meisten in den Provinzen Preußen, Posen und Pommern; ganz unbekannt sei ein solcher Nothstand aber in Rheinland und Westphalen; die übrigen

Digitized by Google

Provinzen (mit Einschluß der neuen) seien in dieser Hinsicht durchaus nicht so ungünstig situirt. Wo die Noth herrsche, liege der Grund darin, daß die Gutsbesitzer, wie besonders in erstgenannten Provinzen, nicht genug Vermögen hätten, also zu ihrem Grundbesitz materiell nicht ausreichend legitimirt wären. Die Wuchergesetze hätten dem Grundbesitz lange genug geschadet, er wird noch lange an den Folgen davon zu tragen haben. Nicht weniger beeinträchtige den Kredit die Schwerfälligkeit des Hypothekenwesens, die accessorische Natur der Hypothek, die Langsamkeit des Exekutionsverfahrens, die altländische Gesetzgebung über die Pacht, welche es den Landwirthen erschwere, in Pachtverhältnisse einzutreten; ferner seien ihm die für die Industrie berechneten Stempelgesetze und das Zoll- und Steuer-System, in welchem eine Begünstigung der Industrie neben der größten Benachteiligung des Grundbesitzes liege, schädlich, worunter doppelt die Gegenden litten, in welchen sich aus verschiedenen Ursachen keine Industrie entwickeln könne, wie die Provinz Preußen.

Eine wirkliche Vermehrung des Kreditwerthes könne nur durch Kapitalszufuhr geschaffen werden; mit dieser aber beschäftigten sich die reinen Associationen nicht, sondern nur die Aktien-Banken und solche Associationen, welche auf dem gemischten Systeme der Gesammthaft und der Kapital-Einschüsse beruhen; daher reine Association nicht ausreichend. Haupterforderniß sei Reform der Bank-Gesetzgebung auf der Grundlage wirthschaftlicher Freiheit. Das Leben werde dann entscheiden, in welcher Weise die Institute einzurichten, ob als reine Association, Hypotheken-Banken, ob gemischte Anstalten.

Er habe allerdings nur flüchtig seine Gedanken über einen Entwurf zu Normativ-Bedingungen notirt, den er aber nicht als endgültig empfehlen wolle; sie lauten: a) genaue Begrenzung des Zweckes und der dazu führenden Geschäfte, b) die ausgegebenen Briefe müssen gedeckt sein durch Hypotheken- oder das Gründungs-Kapital, c) Maximalgrenze und Minimum für den Anfang, d) Beleihungsgrenze und die übrigen Bedingungen klar stellen, e) Maximum der Beleihungsgrenze, f) Ermittelung des Werthes: Taxen und deren Revision, g) der Zinsfuß der Briefe muß dem Zinsfuße der Hypotheken entsprechen, h) Kontrolle der Staats-Behörde, i) Umfang der Verbindlichkeit aller Betheiligten, k) Unkündbarkeit, Amortisation im Verhältniß zur Fälligkeit der Schuldbriefe, l) Personalverpflichtung nicht erforderlich.

v. Rabe: ist der Meinung, daß der Grundbesitz mit mehr Verbindlichkeiten belastet sei, als Kapital im National-Vermögen für ihn vorhanden ist. Hält als Mittel zur Abhülfe neben der Errichtung von Kredit-Instituten ebenfalls Reform der Hypotheken-Gesetzgebung und

Digitized by Google

Herabsetzung der Hypotheken-Operationen betreffende Gebühren für erforderlich; eine zu große Beschleunigung der Subhastation würde ihm bedenklich erscheinen, sie kann sowohl den Interessen der Gläubiger, als denen der Schuldner entgegen sein. Für die Reform der Hypotheken-Ordnung hebt er hervor, daß die Hypothek aufhören müsse, Accessorium einer andern Verbindlichkeit zu sein. In Betreff der Konzessionsertheilung ist er der Ansicht, daß sie kaum dort entbehrt werden könne, auch zweifle er, ob es gelingen werde, Normativ-Bedingungen zu entwerfen, welche für den ganzen Norddeutschen Bund passen dürften.

Rodbertus: der Hypotheken-Kredit des städtischen Grundbesitzes kann zum Pfandbriefsystem in der Kapitalform, der des ländlichen Grundbesitzes muß zum Pfandbriefsystem in der Rentenform fortschreiten. Durch das Rentenbriefsystem wolle er die Grundbesitzer vor der freihändlerischen Exekution schützen; der Staat dürfe nicht zugeben, daß die Ausgleichung von socialen Mißverhältnissen durch den Ruin der davon Betroffenen herbeigeführt werde, wie dies auch nach der neuen volkswirthschaftlichen Theorie bei Handelskrisen und Ueberproduktion durch Hungertod und Kapitalverlust als das natürliche Ausgleichungsmittel angesehen werde. Wenn dem Grundbesitze in einer gewissen Region nicht mehr geholfen werden könne, so sei doch dem Fortschreiten des Uebels in noch unberührte Regionen Einhalt zu thun und der Wiederkehr desselben entgegen zu treten.

Roepell: verweist auf seine demnächst in der volkswirthschaftlichen Vierteljahresschrift oder als besondere Druckschrift über den vorliegenden Gegenstand herauszugebende Druckschrift: Die Individual-Hypothek, die viel stärker sei, als das ganze Pfandbrief-Kapital, werde immer ihren Markt behalten. Werde die Indossabilität der Spezial-Hypothek eingeführt, so werde dieselbe immer ein gesuchtes Papier sein und den größten Theil des Grundkredits besorgen; er verlange daher Reform der Hypotheken-Gesetzgebung, der Prozeß-Gesetzgebung, der Subhastations-Ordnung. Mit Rücksicht auf die Schwierigkeit der Zinszahlung bei Indossabilität der Hypothekenforderungen wolle er auf letztere auch verzichten und zufrieden sein, wenn nur die möglichst leichteste Verfügbarkeit hergestellt würde. — Die Errichtung von Kredit-Instituten sei unter Ausschluß jeder Konzessionspflicht völlig freizugeben, sie sei nur abhängig zu machen von gewissen, gesetzlich auszusprechenden Normativ-Bedingungen. Herr Roepell trägt seinen Entwurf vor. — Nach seiner Ansicht muß sich Grundkredit und Kapital vereinigen zur Gründung von Instituten; Grundgenossenschaften haben sich mit dem Kapitale zu vereinigen, so daß die Kapitalisten das Stammkapital der Gesellschaft geben und von diesem Kapital

Digitized by Google

eine gewisse Provision (Nebendividende). Die Noth des Grund-Kredits liege gerade darin, daß augenblicklich nicht die richtige Harmonie zwischen Kapital und Grundbesitz bestehe. Dieser letztere brauche Unkündbarkeit, das Kapital aber wolle keine Unkündbarkeit, sondern leichte Uebertragbarkeit und wünsche mehr als gewöhnlich Zinsen zu verdienen. Wenn daher eine Form gefunden werde, in welcher dem Schuldner die Unkündbarkeit und dem Kapitalisten leichte Uebertragbarkeit, gute Zinsen und Dividenden gegeben seien, so werde die nöthige Harmonie geschaffen; diese würde gefunden sein in einer Gesellschaft, welche theils aus bloßen Grundbesitzern, theils aus Kapitalisten bestehe. Unkündbarkeit und Amortisation halte er für essentiell, wenn die Kredit-Institute ihre Aufgabe erfüllen sollten. — Nach seiner Ansicht können der adlige und bäuerliche Grundbesitz ohne Unterschied bei den Kredit-Instituten Berücksichtigung finden, er gehe sogar noch weiter: auch der städtische könne in denselben Instituten beliehen werden. Für die Taxation empfiehlt er als das Richtigste, Anlehnung an die Grundsteuer für den ländlichen Kredit; es sei nur die Frage zu lösen, wie der Multiplikator zu formiren sei. In den Städten habe man die Gebäudesteuer zu Grunde zu legen, dabei aber noch einen Ausgleich zu suchen durch eine Vermittelung mit dem Materialienwerthe.

Becker: hält die Ansprüche der Grundbesitzer nur in soweit für berechtigt, als sie den allgemeinen Konjunkturen des Geldmarktes entsprechen. Es müsse beim rustikalen Grundbesitz streng unterschieden werden zwischen Immobiliar- und Personal-Kredit; die erste entspreche dem eigentlichen Grundwerthe, welcher nicht als Kapital, sondern als Rente in die Erscheinung trete; der Immobiliar-Kredit müsse führen zur Belastung des Grundbesitzes mit einer Rente, welcher dann eine Amortisationsquote zugeschlagen werden könne. Für den Personal-Kredit dagegen, durch welchen für das nöthige Betriebs-Kapital gesorgt werden solle, sei eine eigentliche Kapitalverschuldung mit entsprechenden Zinsen anzunehmen. Die Vermischung beider Arten der Beleihung scheine ihm gefährlich, wenn, blos um eine Vermehrung des Betriebskapitals zu erhalten, das Immobiliar-Vermögen bedeutend herangezogen werde und namentlich, wenn für die Immobiliarschuld diejenigen Formen gewählt werden, die eigentlich rationell sind nur für den Kredit, der sich auf das Betriebskapital bezieht. B. ist der Ansicht, daß sich die Individual-Hypotheken als generelles, ausreichendes, legitimes Hauptmedium des Immobiliar-Kredits auf die Dauer nicht werde behaupten können; indeß werden dieselben für die nächste Zeit immer noch eine hervorragende Rolle spielen; daher sei Reform der Hypothekengesetzgebung unabweislich, welche auch zu allen Zeiten ihre Bedeutung für die Bankinstitute haben werde; ebenso sei die Exekution

Digitized by Google

reformbedürftig. Becker ist nicht besonderer Freund der speziellen Konzessions-Ertheilung, hält dieselbe für das Haupt-Hemmniß einer ausgedehnten Thätigkeit der verschiedenen Bank-Institute; die Ausgabe von zinstragenden Inhaberpapieren halte er für im höchsten Grade zweckmäßig.

Heymann: ist der Ansicht, daß das Bedürfniß des eigentlichen Realkredits, als ländlichen Grundbesitzes (wenigstens in Schlesien) bisher durch die bestehenden Kredit-Institute vollständig befriedigt worden ist, daß dagegen, nachdem sich in letzter Zeit das Bedürfniß größern Betriebs-Kapitals herausgestellt hat, dasselbe zum Schaden der Landwirthschaft zum Theil durch den Realkredit beschafft worden sei; es hätten sich sodann Uebelstände bei der Zahlung der Zinsen sowohl, als in der Rückzahlung der geliehenen Kapitalien herausgestellt. Man habe den Personal-Kredit nicht da in Anspruch genommen, wo es geboten wäre; so sei die Kalamität entstanden. — Das Hypothekenwesen leide an großer Schwerfälligkeit und die Hypotheken-Instrumente selbst seien oft nur mit großer Mühe zu verstehen. Er würde einen großen Vortheil darin sehen, daß die Ausstellung indossabler oder au porteur lautender Hypotheken-Instrumente gestattet werde. Die Schwierigkeit der Zinszahlung lasse sich siehe f. dadurch überwinden, daß die bestehenden Institute dieselbe vermittelten; er denke sich die Sache so, daß für diesen Fall die Hypotheken-Instrumente mit Coupons ausgestattet werden sollten und daß diese an bestimmten Terminen — etwa halbjährlich — bezahlt würden und die Grundbesitzer die Zinsen an das vermittelnde Institut an den nächstvorhergehenden Vierteljahrsterminen einzahlten. — Die Prüfung der Nothwendigkeit oder Zweckmäßigkeit resp. Konzessionsertheilung durch den Staat halte er für entbehrlich, ein Normativ-Gesetz würde ausreichende Garantie für das Publikum bieten.

v. Heyden: hält es für geboten, dem Grundbesitz einen unkündbaren Kredit im Gegensatz zum kündbaren zuzuführen, den unkündbaren Kredit aber nicht in Form des Rentenkaufs, sondern als zu amortisirenden Darlehns; die Amortisation hält er nur dann für zweckmäßig geregelt, wenn sie bis zur vollen Abbürdung der Schuld fortgeführt wird, nicht aber in der Weise, daß bei Abbürdung einer Quote die volle Verschuldung dem Gutsbesitzer wieder gewährt werden kann.

Durch Beseitigung der formalen Uebelstände, welche er übrigens empfehle, könne der Grund des Uebels nicht beseitigt werden, das Hauptaugenmerk sei auf die Wirkung der Kreditinstitute zu richten. Er ist der Ansicht, daß nur ein einziges großes Institut dem Grundbesitz zu helfen vermöge; er hat ein Statut für ein solches entworfen, welches ländlichen und städtischen Besitz, ritterschaftliche und bäuerliche Liegenschaften umfassen

Digitized by Google

solle. Das Institut solle mit dem Gebiete des gesammten Norddeutschen Bundes zusammenfallen; der Hauptvortheil, welchen er sich von diesem Umschlage verspreche, werde darin bestehen, daß die Papiere eines so umfassenden Instituts einen größern Markt, vielleicht den Weltmarkt, gewinnen würde.

Sombart: Nicht allein die Einrichtung von Instituten sei im Stande, den zeitigen Anforderungen des Realkredits zu genügen, sondern es sei auch eine Reform der Hypotheken-Gesetzgebung im Sinne einer größern Mobilisirung der Hypotheken-Instrumente erforderlich. In Betreff der Art der Institute gebe er den Genossenschaftsbanken vor den Aktienbanken den Vorzug. Eine spezielle Konzessionsertheilung durch den Staat halte er für nöthig; dem Umfange nach seien die Institute auf die einzelnen Provinzen zu beschränken.

## II. Frage der Enquête-Kommission.

**Ist die Errichtung von Bank-Instituten überwiegend oder ausschließlich der Privat-Industrie zu überweisen oder wird es als Aufgabe der Staatsgewalt anerkannt, die qu. Angelegenheit in Anbetracht der tiefgreifenden Bedeutung ihrerseits in die Hand zu nehmen?**

Lasker: Wolle der Staat mit materieller Hülfe eintreten, so würde dies nichts anderes sein, als ein Geschenk aus öffentlichen Mitteln an eine einzelne Berufsklasse, daher sei dies keine Aufgabe des Staats. Positiv könne der Staat wenig thun, er habe nur die Hindernisse zu beseitigen, welche der Bildung von Associationen und Hülfsbanken im Wege stehen. Der Staat möge sich durch ein Gesetz der Willkür in der Konzessionsertheilung begeben und Normative für die Errichtung von Kredit-Instituten festsetzen, im Uebrigen aber auf allen Einfluß verzichten.

v. Rabe: hält die Selbsthülfe ebenfalls für vollkommen ausreichend.

Rodbertus: betrachtet es als Aufgabe der Staatsgewalt, die Angelegenheit in die Hand zu nehmen, weil die nothwendig werdenden Veränderungen tief in die Kreditverhältnisse eingreifen würden, mithin der Grundbesitz den Beistand der Staatsgewalt theils durch materielle Unterstützung, — Fonds, Garantieen — theils durch Theilnahme und Kontrolle der Geschäftsführung nicht würde entbehren können.

Becker: erkennt es als Aufgabe des Staates an, zu helfen; ein Zuviel der Staatshülfe sei nicht wünschenswerth, der Staat allein sei auch nicht im Stande, zu helfen und der Gedanke, durch ein großes Staats-Institut Abhülfe zu schaffen, sei utopistisch. Die Energie der Betheiligten müsse, so sehr es angehe, angespannt werden, sie dürfen sich nicht auf den Staat verlassen. Er fasse die positive Staatshülfe nur

Digitized by Google

als subsidiarisch auf, sie habe einzutreten, wenn die Privaten sich nicht mehr helfen könnten.

Heymann: würde in jedem Falle die Errichtung von solchen Instituten der Privat-Industrie zu überlassen wünschen und es nicht als Aufgabe der Staatsgewalt anerkennen, die Sache in die Hand zu nehmen.

v. Heyden: will, daß die Einrichtung als von ihm projektirten Central-Instituts lediglich vom Staate ausgehe.

Sombart: ist der Ansicht, daß die Begründung der Kredit-Institute den Privaten zu überlassen sei.

## III. Frage der Enquête-Kommission.

**Auf welcher Grundlage haben die der Förderung des Real-Kredits gewidmeten Privat-Institute — Vereinigungen der kreditsuchenden Grundbesitzer und Aktien-Gesellschaften — die Erfüllung ihrer Aufgabe in Angriff zu nehmen, ist insbesondere der von der Mehrzahl solcher Institute gewählte Weg**

**der Gewährung unkündbarer Darlehne zu einem unveränderlichen, möglichst billigen Zinssatz an den Grundbesitzer unter der von Letzterem zu übernehmenden Verpflichtung zur Amortisation;**

**der Ausgabe auf jeden Inhaber lautenden, von Seiten des Inhabers unkündbarer Schuldverschreibungen mit unveränderlichem Zinssatz bei Uebernahme der prinzipalen oder accessorischen Verbindlichkeit von Seiten des Instituts**

**als der richtige anzuerkennen?**

v. Meding: kann von Hypotheken-Banken, welchen es, weil sie gute Geschäfte machen wollen, auf häufigen Umsatz ihrer Kapitalien ankommen muß, keine Beseitigung der Grundkreditnoth erwarten. Die Hauptbedingung sei, daß der Grundbesitz Kapitalien unkündbar oder zu längeren Fristen erhielte; es seien daher Kredit-Institute erforderlich, welche diese Aufgabe erfüllten. Zwangsamortisation hält er selbst bei Unkündbarkeit nicht für erforderlich, weil er glaubt, daß dieser Mangel den Cours nicht sehr drücken würde, da ja auch die Amortisation, die sehr langsam vor sich gehe, dem Gläubiger keine besonders günstige Aussicht auf Rückerhaltung des Darlehns biete. Dagegen müsse dem Schuldner gestattet sein, zu jeder Zeit in größeren Summen zurückzahlen zu können.

Lasker: verlangt für Darlehne, für welche das Grundstück auf Höhe seines unveränderlichen Grundwerthes haftet, Unkündbarkeit, gemildert durch allmähliche Amortisation; zugleich legt er ein Hauptgewicht darauf, daß für solche Darlehne die persönliche Haftbarkeit ausgeschlossen sei. Als Werthmesser hält er die Grundsteuer für unannehmbar, weil die Güter zu derselben ganz ungleichmäßig eingeschätzt seien, indem überall das

Digitized by Google

Bestreben vorgeherrscht habe, möglichst niedrig einzuschätzen. Eine richtige Werthschätzungsmethode sei das Problem, welches aufzufinden sei; dazu sei es nöthig, zu experimentiren, aus diesem Grunde schon sei er gegen jede Centralisation der Kredit-Institute. Wesentliches Erforderniß der Taxen sei, daß Jeder aus ihnen die Ueberzeugung von der richtigen Werthschätzung gewinnen können muß. L. hält die Taxen, welche auf der Bodenmischung beruhen, zwar ebenfalls nicht mehr für zutreffend, aber doch besser, wie die Grundsteuertaxen. — Den Betrieb von Handels- und anderen Geschäften neben dem Hypothekengeschäft halte er für zulässig, soweit Kapital vorhanden sei, welches nicht bestimmt sei zur unmittelbaren Sicherung; ebenso wenig halte er Beschränkung in der Annahme von Depositen für gerechtfertigt, nur müßten die Institute an gewisse Grundsätze, wie etwa die Preußische Bank, gebunden sein.

Rodbertus: stellt nur die Verpflichtung zur Amortisation in Abrede, weil in der Natur und dem Ursprunge der Grundschulden kein Rechtsgrund für dieselbe zu finden sei, weil dieselbe auch nicht nöthig sei, um die Schuldbriefe vortheilhaft auszugeben und in Cours zu halten, weil sie die Zinsenlast des Grundbesitzes unnöthig erhöhe und weil sie dennoch nicht zu dem beabsichtigten Zweck, die Schuldenlast des Grundbesitzes zu tilgen, führt.

Roepell: hält die Solidarhaft bei Grundkredit-Instituten für schädlich, so ausführbar dieselbe beim Personalkredit sei; er würde dieselbe für eine Beschränkung und Verhinderung der Abhülfe der Kreditnoth ansehen müssen; die Sicherheit für die Darleiher finde er im Reservefond und in der starken Amortisation.

Becker: hält die in der Frage angegebenen Modalitäten für die richtigen.

Heymann sieht nicht ein, wozu Amortisation der ländlichen Pfandbriefe dienen soll. Merkwürdigerweise verlange man sie beim städtischen Grundbesitz, dessen Werth sich im Laufe der Zeit verringere, während der des ländlichen steige, nicht. Das Prinzip der unkündbaren Kreditgewährung wolle er aufrecht erhalten wissen; ebenso sei er dafür, daß die Institute die Mittel der Ausleihung sich durch die Emission unkündbarer Papiere zu beschaffen haben, sowie daß sowohl der Zinssatz, welchen das Institut seinen Gläubigern gewährt, ein unveränderlicher sein müsse.

Sombart: Unkündbarkeit des Kapitals mit Amortisationszwang seien für ihn Hauptpunkte, variablen Zinsfuß halte er für wünschenswerth, erkenne jedoch an, daß die Durchführung ihre Schwierigkeiten haben werde.

Digitized by Google

## IV. Frage der Enquête-Kommission.

**Können zur Erreichung des Zweckes der bezeichneten Institute anderweitige Mittel mit der Aussicht auf günstigere Erfolge vorgeschlagen werden; würde etwa namentlich, event. unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Maßgaben von der Unkündbarkeit der Darlehne oder der auszugebenden Schuldverschreibungen, von der Unveränderlichkeit des Zinssatzes oder von der Verpflichtung des Grundbesitzers zur Amortisation abgesehen werden können?**

Lasker: meint, daß als Regel festzuhalten sei, daß die Umlaufszeit der Pfandbriefe keine kürzere sein dürfe, als die Zeit, auf welche die Hypotheken-Darlehne gegeben sind, nach dem Grundprinzip, daß Zahlungsmittel und Zahlungsversprechen identisch sein sollen; von der Amortisation sei nicht abzusehen bei unkündbaren Darlehen. Er halte es nicht für angänglich, daß die Institute über die Grenzen des Grund- und Pfandkredits hinaus dem Grundbesitzer Hülfe zu gewähren suchen, weil an dieser Grenze der unsolide Hypothekenkredit beginne, dessen Unterstützung eher schädlich als dienlich sei. Vom veränderlichen Zinssatze verspreche er sich ebensowenig irgend welchen Nutzen.

v. Rabe: kann sich von Instituten, welche von der Unkündbarkeit und der Amortisation absehen, keine gute Wirkung für den Grundkredit versprechen; ingleichen hält er die Veränderlichkeit des Zinsfußes für verwerflich.

Rodbertus: Anderweitige Mittel, welche das Rentenprinzip entbehrlich machen, könne er sich nicht vorstellen. Hebung des Personalkredits der Grundbesitzer würde auch nicht zur Besserung der Lage derselben führen, denn das so gewonnene höhere Betriebskapital sei nicht im Stande, die Grundrente so zu steigern, daß dieselbe mit dem wachsenden Zinsfuße gleichen Schritt halten könne, so daß also die gestiegenen Hypothekenzinsen doch einstweilen ungedeckt bleiben und die Subhastation früher eintreten würde, als die Steigerung der Rente.

Becker: kann außer den in Frage III. angegebenen Normal-Mitteln andere Mittel nicht bezeichnen, sich aber vorstellen, daß durch die Praxis der Institute deren andere aufgefunden werden dürften.

## V. Frage der Enquête-Kommission.

**Worin sind die Ursachen zu suchen, aus welchen der Zweck der gedachten Institute bisher nur auf unvollkommene Weise erreicht worden ist? Liegen diese Ursachen namentlich:**

**A. in der Benutzung ungeeigneter oder unzureichender Mittel,**

**B. in allgemeinen Verkehrs- oder wirthschaftlichen Verhältnissen, vorzugsweise**

Digitized by Google

in solchen, welche die Unfähigkeit des Grundbesitzes, die Konkurrenz mit dem Handel und der Industrie in der Höhe des Zinsfußes zu bestehen, zur Folge haben,

C. in der bestehenden Organisation der Institute, insbesondere:
   a. in ihrer auf gewisse räumliche Bezirke oder auf gewisse Klassen des Grundbesitzes begrenzten Wirksamkeit,
   b. in der Schwerfälligkeit oder Kostspieligkeit der Verwaltung,
   c. in der Unzulänglichkeit oder Undurchsichtigkeit der bei Ermittelung der beleihungsfähigen Werthe zu Grunde zu legenden Vorschriften,

D. auf administrativem Gebiete, besonders insofern
   a. die Art und Höhe der Beleihungen,
   b. die Vermögens-Verwaltung der Institute,
   c. der gleichzeitige Betrieb von Handels- und anderweitigen Geschäften gewissen grundsätzlichen Bestimmungen (Normativ-Bedingungen) unterworfen ist?

v. Meding: ist der Ansicht, daß dem Grundbesitz entschieden gewisse Grenzen in der Zinsgewährung gezogen sind, daß derselbe also die Konkurrenz mit der Industrie nicht auszuhalten vermöge. M. hält die engere Begrenzung der Kredit-Institute wegen der Gleichartigkeit der Verhältnisse auf kleinerem Raume und der besseren Kenntniß der Persönlichkeiten für nöthig; je weiter das Gebiet, desto unsicherer die Taxen, daher desto geringer das Beleihungsmaximum; möglichst hohe Beleihung sei aber wesentlich und höher anzuschlagen, als höherer Cours der Papiere, welcher durch ein großes Institut erzielt werden könne. Hinsichtlich der Taxation giebt er der Bonitirung (Grundtaxe) vor der Schätzung des Reinertrages den Vorzug, weil der Reinertrag von zu verschiedenen und wechselnden Faktoren bedingt sei. M. hält ⅔ für eine angemessene Beleihung.

Lasker: Der Grund des niedrigen Courses einzelner Kreditpapiere sei lediglich darin zu suchen, daß in kapitalarmen Gegenden auch der vereinigte Kredit weniger Werth habe. — Die Frage, ob der Grundbesitzer in der Möglichkeit, höheren Zins zu gewähren, schlechter gestellt sei, als Handel und Industrie, verdiene gar keine Berücksichtigung; diese Verhältnisse seien ganz relativer Natur.

v. Rabe: hält es für einen großen Fehler der Pfandbrief-Institute, daß sie sich auf eine General-Garantie aller Rittergüter gründe, die dadurch in ihren Bewegungen vollständig gehemmt würden. Die Frage ad B. lasse sich gar nicht beantworten. Welchen Zins der Grundbesitz zu tragen im Stande sei, sei etwas ganz Relatives. v. Rabe legt ein großes Gewicht darauf, daß der große und kleine Grundbesitz nicht zusammengeworfen werden; dies würde nur zum Schaden des letzteren geschehen, der allgemeine Kalamitäten leichter überdauern könne, als der

Digitized by Google

große. Die Schwerfälligkeit der jetzigen Institute werde durch eine bessere Hypothekengesetzgebung beseitigt werden. Auch v. Rabe hält die Grundsteuer für nicht geeignet zur Werthschätzung. Undurchsichtigkeit der Taxen stellt er im Allgemeinen bei den bestehenden Instituten in Abrede; er glaubt nicht, daß Hindernisse der erfolgreichen Wirksamkeit in den Bestimmungen über die Höhe der Beleihung zu finden seien; dagegen sei eine größere Freiheit in der Vermögens-Verwaltung wünschenswerth. Geschäfte könne seines Erachtens ein Kredit-Institut, das sich die Förderung des Real-Kredits zur Aufgabe setze, ohne Beeinträchtigung seines Hauptzweckes keine nebenbei betreiben.

Rodbertus: sieht diese Ursachen lediglich in dem verkehrten Kapitalisationsprinzip, auf welchem alle diese Institute begründet sind; in Stelle desselben müsse das Rentenprinzip treten. Die jetzt bestehenden 20 Hypotheken-Banken haben die Befugniß, über 2000 Millionen Pfandbriefe auszugeben, dennoch hätten sie alle zusammen, obgleich die Noth vorliegt, noch nicht 100 Millionen Pfandbriefe ausgegeben, weil sie auf der gegenwärtigen Grundlage des Kapitalisationsprinzips ihr Aktienkapital zur Betreibung von Wechselgeschäften gebrauchen, den Grundbesitz aber in höchst ungenügender Weise mit seinem eigenen, zu Pfandbriefen ausmünzten Werthe beleihen.

Roepell: sieht bei den bestehenden rustikalen Genossenschaften einen Hauptmangel darin, daß die Bestimmung hauptsächlich in der Hand der Schuldner liege, dies habe dahin geführt, daß die Prinzipien lediglich im Sinne der Schuldner revidirt werden, laxere Taxen, höhere Beleihungsgrenzen eingeführt worden seien.

In den Aktiengesellschaften finde er mehr Objektivität nach allen Hinsichten und daher würde er sie in dieser Beziehung vorziehen.

Becker: ist der Ansicht, daß größere Institute auch ausreichende Mittel haben würden; ist ein Institut im Besitze eines erheblichen Betriebskapitals, so wird es sich auch sehr wohl so organisiren lassen, daß es eine Reihe der wichtigsten Personal-Kredit-Geschäfte vermitteln könne; es würde als Depositenbank vielleicht benutzt werden. Eine Unfähigkeit des Grundbesitzes, die Konkurrenz von Handel und Industrie in der Höhe des Zinsfußes zu bestehen, könne nur relativ zugestanden werden; jedenfalls könne der Staat in diesem Punkte direkt nicht helfen. Die Lokalisirung der Institute erscheine ihm sehr vortheilhaft, besonders weil dadurch die Aufnahme der Taxen erheblich erleichtert werde und eine eingehendere Kontrole der Wirthschaft möglich sei. Nachtheil der Lokalisirung sei, daß die Institute leicht zu klein werden, daß dadurch die Verwaltung zu theuer wird, und daß dies kleinere Institut auch nur Anspruch haben kann auf einen

Digitized by Google

beschränkten Geldmarkt. Um die Vortheile zu erhalten und die Nachtheile zu vermeiden, erscheinen ihm eine Vereinigung verschiedener Institute ohne Aufgeben der Selbstständigkeit der einzelnen das Beste. Die Verwaltung der Institute sei meist zu kostspielig. Für die Taxation würde er die Grundsteuer als Grundlage annehmen und die Ungleichheiten derselben durch Nachtaxation zu beseitigen suchen.

Heymann: sucht den mangelhaften Erfolg der Hypotheken-Banken darin, daß dieselben sich auch mit Handelsgeschäften befassen; dadurch werde das Vertrauen des Publikums in die Sicherheit der ausgegebenen Hypothekenbriefe beeinträchtigt. In Betreff des vom Realkredit zu gewährenden Zinssatzes glaube er, daß die Gutsbesitzer in Schlesien einen Zinsfuß von 4½ % würden ertragen können. H. hält die Lokalisirung der Institute für günstig; eine Sonderung des kleinen vom großen ländlichen Grundbesitz hält er nicht für rathsam, beiderlei Kategorieen müßten in einem Institut vereinigt sein, um günstige Erfolge erzielen zu können. Ueber Schwerfälligkeit und Kostspieligkeit der Verwaltung in den ländlichen Instituten seien oft Klagen laut geworden, z. B. darüber, daß die Vornahme der Abschätzung lange auf sich warten lasse. Die Schwerfälligkeit trete überwiegend bei Genossenschaften der Grundbesitzer, die Kostspieligkeit bei Erwerbsgenossenschaften hervor. Den bisher in der Schlesischen Landschaft gebräuchlichen Taxprinzipien sei man geneigt, vor dem Taxmodus nach der Grundsteuer den Vorzug zu geben. Er glaube, daß es bei den bestehenden Beleihungsgrenzen belassen bleiben könne. In Bezug auf die Art der Beleihung halte er es für angemessen, daß das Institut die Valuta in Pfandbriefen gewähre und dem Kreditsuchenden die Verwerthung derselben überlasse. Daß die angesammelten Bestände zu Handelsgeschäften verwendet würden, halte er nicht für richtig; diese Kredit-Institute sollen sich rein auf den Real-Kredit beschränken; geschehe das nicht, so werde das Publikum zu der Besorgniß veranlaßt werden, daß Verluste entstehen könnten, zu deren Deckung auf die Hypothekenforderungen des Instituts zurückgegriffen werden müßte und dadurch würde der Cours der Pfandbriefe gedrückt werden.

v. Heyden: glaubt, daß die Landwirthschaft ebenso zinskräftig sei, wie Handel und Industrie; die schlimme Lage der Landwirthschaft sei dem Staate zur Last zu legen, der, anstatt den Eisenbahnbau ausschließlich für eigene Rechnung zu betreiben, durch Gestattung von Aktien-Unternehmungen alles Kapital den Eisenbahnen zugeführt habe.

Digitized by Google

## VI. Frage der Enquête-Kommission.

**In welchem Verhältniß stehen die Hindernisse einer erfolgreichen Wirksamkeit zu den für die bestehenden Institute gewählten Formen**

**der Gesellschaften kreditsuchender Grundbesitzer, der Aktien-Gesellschaften,**

**welche Nachtheile äußern sich namentlich bei der einen oder bei der andern Kategorie überwiegend?**

Lasker: sieht in beiden Formen der Gesellschaft keine ausschließende Konkurrenz, sondern eine Kombination, die bedingt wird durch die örtlichen Verhältnisse.

v. Rabe: hält die Actien nicht für geeignet, dem Grund-Kredit zu helfen.

Rodbertus: die größeren Hindernisse für die Entstehung von Kredit-Vereinen der Grundbesitzer selbst liegen in der lokalen Zerstreutheit der Grundbesitzer, die die Vereinigung zu solchen Projekten außerordentlich erschwert, in der geringeren Geschäftserfahrenheit der Landleute, in ihrem Mangel an Kapital-Vermögen, um die Fonds- oder Reserve-Kapitalien zusammen zu schießen. Bei Aktien-Gesellschaften fänden sich diese Hindernisse nicht, dagegen können dieselben ihrer Dividende wegen nur theurer leihen und sind auch, ihrer Natur nach, weniger im Stande, den Werth des Grundbesitzes richtig zu würdigen und seinen Stand zu überwachen. Die Gefahren der Aktien-Banken für die Grundbesitzer liegen darin, daß sie den Grundbesitz mit dem Gelde beleihen, welches durch ihre Vermittelung das Publikum hergegeben hat; ihre Statuten könnten sich jeder Zeit ändern, ohne daß die betheiligten Grundbesitzer dabei mitwirkten; sodann darin, daß die von den Hypotheken-Banken ausgegebenen Obligationen nicht eigentliche Pfandbriefe, sondern persönliche Obligationen der Bank seien, denen nur ebenso viele Pfandverschreibungen, die von Grundbesitzern an die Bank ausgegeben worden, entsprechen; so ließen sie sich im Interesse des Geschäfts leicht verleiten, auf unsichere Hypotheken zu leihen.

Roepell: hält die Landschaften für am meisten entwickelungsfähig; die Hypotheken-Banken kränkeln alle theils an Mangel an Kapital, theils daran, daß sie für zu große Territorien angelegt seien.

Becker: glaubt, daß man von den Kredit-Vereinen überall eine wesentlich größere Unterstützung des kreditsuchenden Grundbesitzes zu erwarten habe, als von den Erwerbsbanken.

Heymann: er halte Actien-Gesellschaften deswegen für weniger geeignet, weil sie den Geldmarkt zweimal belasten; einmal bei der Auf-

Digitized by Google

nahme des Aktien-Kapitals und das zweite Mal bei der Ausgabe der Hypotheken-Pfandbriefe, der lettres au porteur. Dies trete bei der Gesellschaft kreditsuchender Grundbesitzer nicht ein, es werde hier der Geldmarkt durch Ausgabe der Pfandbriefe nur einmal belastet.

## VII. Frage der Enquête-Kommission.

**Welche Maßregeln können zur Beseitigung dieser Hindernisse im Wege der Gesetzgebung oder Verwaltung getroffen werden, sei es**
**A. durch Wegräumung vorhander Beschränkungen oder**
**B. durch positive Anordnungen?**

Rodbertus: Um Rentenvereine und Rentenbanken ins Leben zu rufen, müsse die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes nach Kapitalwerth verboten werde; ebenso müßte die positive Anordnung getroffen werden, daß nur unkündbare Renten eingetragen werden könnten.

Becker: Neben der Wegräumung aller gesetzlichen und administrativen Beschränkungen würde er als positives Mittel zur Unterstützung der Bestrebungen alles empfehlen, was die Aufklärung, die Richtigkeit der Anschauungen fördert und hier würde ihm vor allem Andern noch mehr statistische Ermittelungen nöthig erscheinen, wie namentlich über den Kapital- und Zinsbetrag der Individual-Hypotheken, die auf allen verschiedenen Grundstücken innerhalb des Preußischen Staats ruhen.

Sodann würde eine einheitliche Rechtsreform auf dem ganzen Gebiete des Norddeutschen Bundes die Entwickelung des Grund-Kredits wesentlich fördern.

## VIII. Frage der Enquête-Kommission.

**In welcher Weise und in welcher Richtung ist event. eine Betheiligung der Staatsgewalt zu empfehlen:**
**1. durch Gewährung von Dotations-Kapitalien, Vorschüssen oder Garantien,**
**2. durch Ertheilung besonderer Befugnisse, vornehmlich:**
**a) durch Verleihung des Rechts zur Ausgabe unverzinslicher Noten,**
**b) durch Erweiterung der Depositalfähigkeit,**
**c) durch Gestattung von Prämien-Auslooſungen,**
**3. durch Gründung eines Central-Instituts, oder auch anderer, eine kontrole Vereinigung der verschiedenen Institute bezweckende Einrichtungen,**
**4. durch gestattete Anlehnung der Institute an den Organismus der Staatsbehörden,**
**5. durch ausgedehntere Mitwirkung bei der Verwaltung der Institute?**

v. Meding: hält die Beilegung der Depositalfähigkeit für nützlich, dagegen die Gestattung von Verloosungen nicht für wesentlich, da der



Digitized by Google

Einfluß derselben auf die Hebung der Courses voraussichtlich schwinden werde, wenn das Publikum einsehen lerne, daß dadurch künstlich der Courswerth nur über den realen Werth hinaus geschraubt werde. Gewährung eines Zuschlags an den Gläubiger nach jedesmaliger Ausloosung durch Verlängerung der Amortisationsfrist hält er für eine angemessenere Maaßregel. M. spricht sich gegen Gründung eines Central-Instituts aus, weil dasselbe das Mißtrauen, welches das Publikum gegen die niedriger stehenden Papiere habe, durch Aufnahme dieser Institute doch nothwendig ebenfalls auf sich ziehen müsse. In Meklenburg übt die Regierung keine Controle über den Meklenburgischen Kredit-Verein aus.

Lasker: verwirft alle Privilegien, wie Prämien-Ausloosungen ꝛc. Solche Reizmittel seien dem Raubbau in der Landwirthschaft zu vergleichen. In Betreff der Depositalfähigkeit sei er der Ansicht, daß dieselbe den Schuldbriefen derjenigen Institute eingeräumt werden könne, welche in sich selbst und in ihren Beleihungen alle diejenigen Bedingungen erfüllen, die das Gesetz des betreffenden Landes für die Depositalfähigkeit vorschreibt. Die Notenemission verwerfe er unbedingt.

v. Rabe: nennt Dotationen, Garantien ꝛc. seitens des Staats Almosen, welche abzuweisen seien; der Grundbesitz müsse und könne sich selbst helfen. v. Rabe ist auch gegen das Recht der Notenemission, hält die Depositalfähigkeit zwar für nützlich, rücksichtlich der Meinung des Publikums über die Solidität der Institute, aber nicht für wesentlich; Aktien-Gesellschaften dürfe sie überhaupt wegen der mangelnden Sicherheit nicht gewährt werden. Die Prämien-Ausloosungen haben sich seines Erachtens überlebt.

v. Rabe: hält ein Central-Institut für verderblich, würde sich aber von centraler Vereinigung Gutes versprechen, rücksichtlich gemeiner Zahlstellen oder dergleichen, doch müsse den Instituten vorbehalten bleiben, diese zu erreichen. Ein einziges Taxprinzip für Preußen oder gar für den ganzen Norddeutschen Bund sei unmöglich; doch könne ein gemeinschaftliches Taxsystem angenommen werden, wenn eine Vereinigung angestrebt werde.

Auch ein gemeinschaftliches Syndikat sei sehr wünschenswerth. Aufsicht des Staats sei nicht zu entbehren zur Sicherung gegen falsche Aufstellungen in den vorgeschriebenen Verwaltungs- und Rechnungsübersichten der Institute.

Rodbertus: Die Betheiligung der Staatsgewalt würde in allen in der Frage angegebenen Punkten einzutreten haben mit Ausnahme von 2c. im Allgemeinen und von 2a. in Bezug auf die Grundschulden, denn Prämien-Ausloosungen würden, wenn das Rentenprinzip eingeführt wäre,

Digitized by Google

überhaupt nicht vorkommen können, und das Recht zur Ausgabe unverzinslicher Noten würde nur in sofern zu verleihen sein, als zugleich durch ein besonderes Institut auch dem Personal-Kredite der Landwirthe gedient werden sollte; in Bezug auf den Hypothekarkredit könne von einem solchen Rechte niemals die Rede sein. Werde das Rentenprinzip eingeführt, so würden die Beamten der Institute hauptsächlich aus Grundbesitzern zu bestehen haben, unter Mitaufsicht des Staates bei der Verwaltung des Instituts. Dasselbe habe sich an die von den Gerichten zu trennenden Hypotheken-Aemter anzulehnen. Ein solches Institut habe im gleichzeitigen Interesse des Grundbesitzes und der Landwirthe in zwei getheilten Departements zu arbeiten, in dem einen für den durch Rentenbriefe zu fördernden Realkredit der Grundbesitzer, in dem andern für den Personal-Kredit der Landwirthe.

In letzterer Beziehung stellt das Institut für jeden Kreis eine Art Vorschuß-Verein oder Depositenbank für Landwirthe vor, bei welcher jeder Landwirth sein Kontokorrent haben würde, und von welcher der persönliche Kredit der Landwirthe in denselben Formen gefördert würde, wie dies von ähnlichen Anstalten für Industrie und Handel geschieht. Dies Departement würde allerdings das Recht der Ausgabe verzinslicher Noten ansprechen dürfen, denn es ist nicht abzusehen, weshalb den Landwirthen allein dies Mittel billigeren Kredits versagt sein soll. Rücksichtlich der Erbtheilungen, verlangt Rodbertus, daß die Miterben gezwungen sein müßten, zur Abfindung in Rentenbriefen, weil der Erbe nichts anderes ansprechen könne, als was er geerbt habe und ein Grundstück überhaupt kein Kapital- sondern nur ein Renten-Fond sei; natürlich dürfe die Abfindung im Kapital nicht ausgeschlossen werden. Er verstehe unter Unkündbarkeit nicht ewige Renten, sondern er verstehe darunter nur, daß die Darlehne nicht der willkürlichen Kündigung in Kapitalsform unterworfen sein sollten. Getilgt könne die Schuld durch den Schuldner werden, indem derselbe Rentenbriefe an der Börse kaufe, dieselben einreiche und den Betrag von Rentenschulden auf seinem Gute löschen lasse.

Roepell: hält die Leistung von Staatsvorschüssen, um den ersten Betrieb einer Gesellschaft, wenn besondere Hindernisse obwalten sollten, zu ermöglichen, für zulässig, dieselben müßten jedoch in kurzen Fristen rückzahlbar sein und verzinst werden.

Gegen die Depositalfähigkeit müsse er sich entschieden verwahren; die jetzige Gesetzgebung müsse mit Fug und Recht Anstand nehmen, solche auszusprechen, weil überhaupt die Einführung der Depositalfähigkeit von Werthpapieren als die Erzeugung eines Monopols zu beklagen sei und die Jetztzeit alle Veranlassung habe, dieses ursprünglich aus fiskalischen



Digitized by Google

Motiven, dann aus Gedanken quasi schutzzöllnerischer Natur gepflegte Monopol, mit dem man gewissermaßen das Vermögen der Minorennen, Kirchen expropriirt, ganz abzuschaffen. Ebenso sei er gegen Prämien-Ausloosungen, welche er für neue Lotterien halten würde, die neuerdings abgeschafft würden.

Becker: will die Gewährung von Dotations-Kapitalien, Vorschüssen oder Garantieen durch den Staat nicht unbedingt ausschließen, doch dürfe davon nur unter besonders dringenden Umständen Gebrauch gemacht werden. Die Ausgabe unverzinslicher Noten werde sich nur dann durchführen lassen, wenn das reine Immobiliar-Kredit-Geschäft auch mehr und mehr auf den Personal-Kredit erweitert werde. So lange in Spielbank-Unternehmungen ein Unrecht geschehen werde, könne man nicht wohl die Prämien-Ausloosungen unbeschränkt gestatten.

Sodann befürwortet er die Anlehnung der Institute an die vom Staate zu errichtenden Buchämter. Mitwirkung des Staats will er als Regel nur gelten lassen in Betreff der Prüfung der Institute auf Grund der gesetzlichen Normativ-Bedingungen; doch hält er auch eine nachträgliche Prüfung der Verhältnisse der Institute durch den Staat für zulässig zur Sicherung der Richtigkeit der dem Publikum gegenüber gemachten Angaben.

Heymann: Er glaube nicht, daß sich die Gewährung von Staatshülfe in der Form von Dotations-Kapitalien, Vorschüssen oder Garantieen des Staats empfehlen lasse und zwar ganz abgesehen vom Interesse des Staats selbst; gegen die Durchführung dieser Maaßregel würden sehr schwer ins Gesicht fallende Einwendungen erhoben werden. Die Verleihung des Rechts der Ausgabe unverzinslicher Noten halte er in Rücksicht auf den Erfolg für völlig unausführbar. Der Depositalfähigkeit lege er keinen besonderen Werth bei, dafür, daß für diese Papiere Prämien-Ausloosungen gestattet würden, möchte er sich nicht aussprechen. Die Gründung eines Central-Instituts könne er keinenfalls empfehlen. Mit der Attestirung der Pfandbriefe durch den Staat werde, wie er glaube, den Grundbesitzern sehr gedient sein.

## IX. Frage der Enquête-Kommission.

**Ist die Betheiligung der Staatsgewalt bei der Einrichtung von Bank-Instituten den einzelnen Bundesstaaten zu überlassen oder ist seitens des Norddeutschen Bundes selbst die Initiative zu ergreifen?**

Rodbertus: Im Interesse der Einheit der von ihm vorgeschlagenen großen Maßregel würde seitens des Norddeutschen Bundes die Initiative zu ergreifen sein.

Digitized by Google

Roepell: hat es ebenfalls als einen glücklichen Gedanken begrüßt, daß die Initiative vom Norddeutschen Bunde ausgehen solle.

Becker: er könne nur wünschen, daß die Sache vom Norddeutschen Bunde als solchem in die Hand genommen werde, hauptsächlich rücksichtlich der Reform des Rechts und der Einführung gleichmäßiger Buchämter.

## X. Frage der Enquête-Kommission.

**Worin sind die Ursachen zu suchen, aus welchen in einzelnen Theilen des Bundesgebiets ein Bedürfniß nach solchen Instituten angeblich nicht hervorgetreten ist, liegt der Grund davon namentlich**

**A. in eigenthümlichen Verhältnissen des Verkehrs oder des Grundbesitzes, oder**

**B. in einer entwickelteren Gesetzgebung, welche den Individual-Hypotheken den Zufluß der Kapitalien erhalten hat?**

v. Meding: äußert sich über die Verhältnisse in Meklenburg, daß nach seiner Ansicht die landüblichen festen Zahlungstermine, welche einen Hypotheken-Markt ins Leben gerufen hätten, von gutem Einflusse auf den Grundkredit gewesen wäre; dazu komme, daß durch 30 Jahre (1830—1860) Mecklenburg hintereinander gute Erndten gehabt habe, so daß Kapital überflüssig geworden sei, welches sich dem Grundbesitz zur Verfügung gestellt habe. Der in Mecklenburg bestehende Kreditverein sei in Folge dessen eigentlich nur von nichtbedürftigen Leuten benutzt worden. Seit 1860 habe sich indeß, in Folge schlechterer Erndten, größerer Kapital-Mangel herausgestellt. Uebrigens gälten die geschilderten günstigen Verhältnisse nur für den ritterschaftlichen Grundbesitz, der städtische und kleine ländliche Grundbesitz sei viel ungünstiger situirt. Bis jetzt habe er von Projecten, die auf Begründung von Grundkredit-Instituten in Mecklenburg abzielten, nichts vernommen.

v. Rabe: Wenn die Kreditverhältnisse des Grundbesitzes in den kleineren Staaten oft günstiger lägen als in größeren, so glaube er, daß das nicht in den Verhältnissen des Grundbesitzes, sondern des Verkehrs liege, weil in kleinen Staaten die Kapitalien sich noch nicht an die Börsen herangemacht hätten; der Grund liege darin, daß das Kapital nicht gern außer Landes gehe. In Kurhessen, Hannover, Nassau kämen bereits die Kredit-Institute in Verlegenheit, nachdem diese Länder preußisch geworden. Daß der mecklenburgische Grundbesitzer sich in so günstigen Verhältnissen befinde, liege ebenfalls seines Erachtens nicht in der Vorzüglichkeit der mecklenburgischen Hypotheken-Ordnung, sondern in dem Mangel industriellen Verkehrs.

Rodbertus: er kenne solche Länder in Deutschland nicht. Ver-

Digitized by Google

hältnißmäßig müsse sich seines Erachtens der Druck überall finden, da eben die Ursache — die Steigerung des Zinsfußes — überall in Deutschland bestehe.

Roepell: will die besseren Verhältnisse Mecklenburgs in der besseren Hypotheken-Ordnung suchen; dasselbe sei von Bayern zu sagen.

Heymann: Mit Bezug auf die Preuß. Rheinprovinz wolle er sich die Bemerkung gestatten, daß der ländliche Grundbesitz dort zum größesten Theile in einer andern Verfassung sei, als bei uns; er sei nämlich kleiner, es sei nicht eine sehr große Fläche in der Hand eines Einzelnen und es trete da der Umstand nicht ein, daß zum Betriebe der Wirthschaft das Kapital nicht ausreiche. Die Folge davon sei nach seiner Meinung gewesen, daß man nicht genöthigt worden sei, Hypotheken aufzunehmen. Die Hypotheken seien zum größten Theile in den letzten Jahren bei uns aufgenommen zum Zweck des Betriebs der Wirthschaft.

Wo dieser aber aus eigenen Mitteln habe bestritten werden können, da habe man nicht nöthig gehabt, Hypotheken-Kapitalien aufzunehmen, und darin möchte vielleicht ein Grund zu finden sein, daß gerade am Rhein dies nicht der Fall gewesen ist.

Digitized by Google

## Zweiter Abschnitt.

# Thesen zur Reform des Grund-Kredits.

In meinem Aufsatze: **Zur Grund- und Häuser-Kreditfrage** (siehe 21. Band der Vierteljahrsschrift für Volkswirthschaft und Kulturgeschichte von J. Faucher, Berlin 1868, S. 129—165) führe ich des Näheren aus:

das **Wesen des Grund-Kredits** (S. 129—155),

die **Mängel der Gesetzgebung** und **Verwaltung** hinsichtlich des Grund-Kredits (S. 155—161),

die **Aufgaben des Norddeutschen Bundes und des Preußischen** Staates.

An der Hand dieser Erörterungen und der im ersten Abschnitt dargestellten Momente der ganzen Bewegung im Gebiete des Grund-Kredits bieten sich folgende Thesen zur Besprechung und Beschlußnahme, sofern man nicht lediglich die obigen 10 Fragen der Enquête-Kommission als solche Thesen gebrauchen und zur Erörterung stellen will.

1. Ist der Rodbertus'sche Vorschlag der gesetzlichen uniformen Einführung einer Renten-Obligation eine wirthschaftliche wie politische Möglichkeit?
2. Erfordert der Grund-Kredit in erster Reihe eine Trennung von der Person des Schuldners, in zweiter Reihe möglichste Unkündbarkeit, in dritter Reihe ein stetiges Amortisationsverfahren (Tilgungsfond-Bildung)?
3. Braucht der Grund-Kredit, vielmehr als der Personal-Kredit, einen Vermittler, eine fortdauernde und fortarbeitende Mittelsperson.
4. Ist für einen großen Theil des Grund-Kredit-Geschäftes die Vergesellschaftung als juristische Persönlichkeit das unumgänglich nothwendige Vermittelungs-Organ?
5. Sind viele und vielartige, zweckmäßig geformte Vergesellschaftungen der Grund-Kredit-Nehmer und Grund-Kredit-Geber behufs solcher Vermittelung das Hauptverlangen der heutigen Zeit?
6. Bedürfen das gemeine deutsche, namentlich das preußische Civilrecht hinsichtlich des Hypotheken-Rechtes, des Prozeß- und Exekutions-Rechtes einer zeitgemäßen und radikalen Reform?

Digitized by Google

7. Bedarf namentlich das öffentliche Recht einer Reform:
   hinsichtlich der Form der Grund-Kredit-Vergesellschaftungen — des Konzessionswesens — des ständischen (ritterschaftlichen) Charakters der alten sog. Landschaften, ihrer Privilegien, ihrer Staats-Kontrolle — der Werthsfeststellungen — der Beleihungsgrenzen — der Zinsfußfixation — der Inhaber- und Spezial-Namens-Papiere?
8. Ist für die Vermittelungs-Vergesellschaften möglichst freie Form und Bewegung eine Nothwendigkeit?
9. Empfehlen sich Normativ-Bedingungen, welche solche Formen und solche Bewegung staats- und civilrechtlich nach Analogie der Gesetzgebung für Handelsgesellschaften u. s. w. in wenigst engen Grenzen regeln?
10. Empfiehlt sich die Einrichtung von:
    a. Hypothekenmärkten,
    b. Umschlagsterminen,
    c. Austausch-Einrichtungen,
    d. Werthhufen-Bezeichnungen?

Digitized by Google

Buchbinder-Lehrwerkstätte
Nikolausheim
Herrlingen bei Günzburg

Digitized by Google